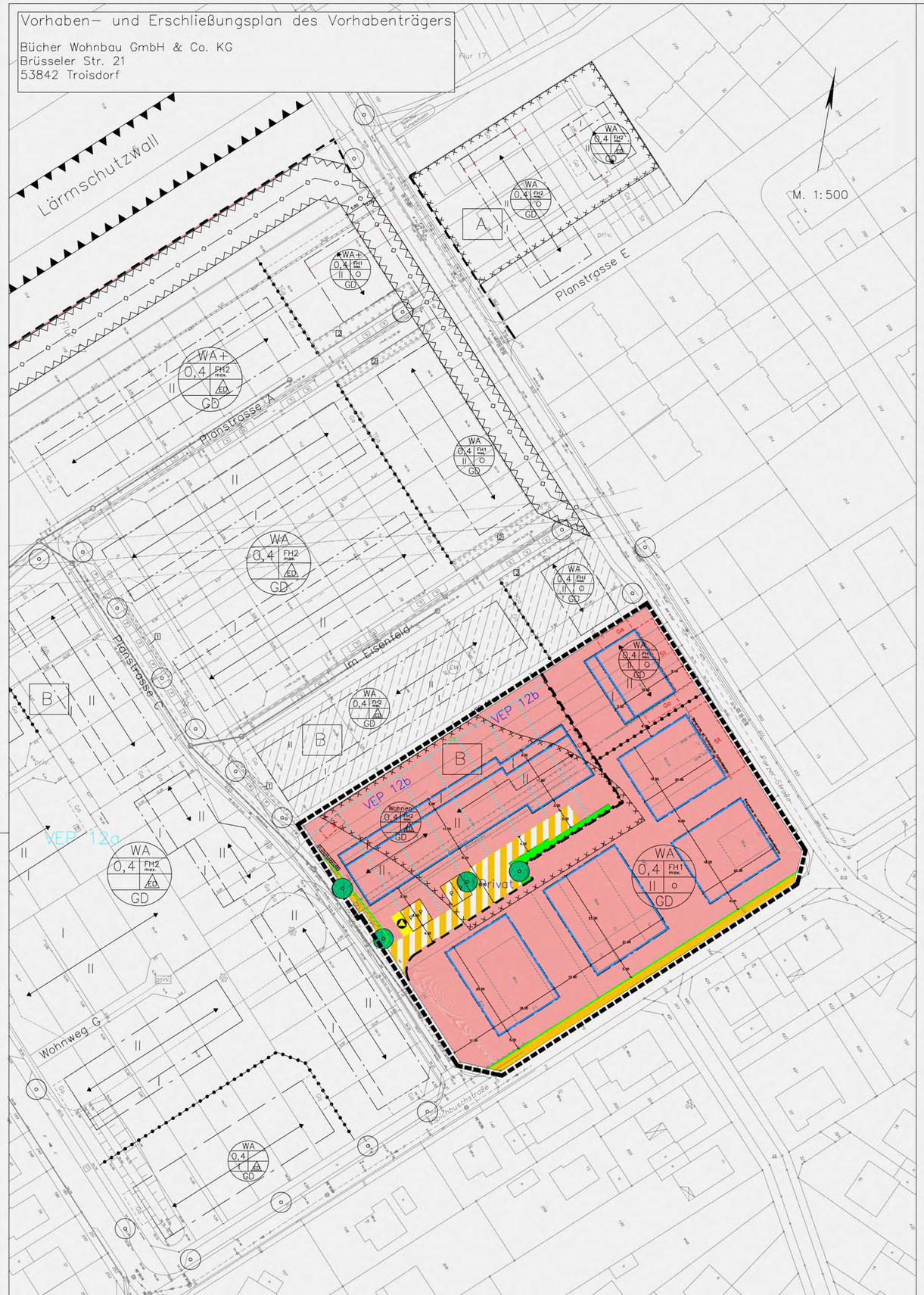
Vorhaben– und Erschließungsplan des Vorhabenträgers

Bücher Wohnbau GmbH & Co. KG
Brüsseler Str. 21
53842 Troisdorf



A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 1a und 7 BauGB:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Umgrenzung einbezogener Flächen gemäß § 12 (4) BauGB
Soweit Verkehrsflächen innerhalb der einbezogenen Flächen nähere Einzelheiten über ihren Aufbau enthalten, so sind dies erläuternde Darstellungen ohne Festsetzungscharakter.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes)

Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude, Zahl der Wohnungen

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind
– Wohngebäude
– Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt:
Die gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind demnach:
– die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank– und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig; sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Wohnen — Art der baulichen Nutzung im VEP 12b: zulässig sind Wohngebäude

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 (2) und § 19 (1) BauNVO als Höchstmaß, z.B.

II — max. Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) und § 20 (1) BauNVO, z.B.

FH max. — Maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden.
Die Firsthöhe darf bei FH1 das Maß von 12,50 m und bei FH2 von 11,30 m über der Höhe der vor dem Gebäude liegenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.
Bei Gebäuden auf mehrseitig von Verkehrsflächen umschlossenen Grundstücken ist die jeweils höherliegende Verkehrsfläche als Bezugspunkt maßgeblich.
Als Höhe der Verkehrsfläche gilt die Höhe der Straßenachse, gemessen in der Mitte des Gebäudes senkrecht zur Straßenachse.

Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

o — offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

ED — nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen — überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen und Höhenlage der Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Private Verkehrsfläche

Privat — Alle Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

Grünflächen

private Grünfläche; Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Anpflanzung eines Alleebaums gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB
An den so gekennzeichneten Flächen ist eine 1 m breite Formschnitthecke (Hainbuche –Carpinus betulus–, 1xv., o.B., 60–80, 4 Pfl±/qm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geschlossene Zäune oder Zauntele sind von der Verkehrsfläche aus gesehen nur hinter der Hecke zulässig.

Sonstige Planzeichen

Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Stellplätze und Gragenvorfahrten sind wasserundurchlässig zu befestigen.

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB; s. Hinweis D3)

B — Altablagerung (Registriernummer: 5108/3002)

Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle / Zuordnungsfestsetzung

Zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans wird auf einem 1526 qm großen Teilstück des Grundstücks Gem. Sieglar Flur 28 Nr. 6 eine Laubwaldpflanzung aus Stieleiche, Birke, Eberesche mit Strauchpflanzung am Wege und im Bereich der bestehenden Storkstromleitung durchgeführt.

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffen im Geltungsbereich gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB zugeordnet.

Den Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb der in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen ist als ein 342 qm großer Anteil der Ausgleichsfläche in Troisdorf Sieglar (Flur 28 Nr. 6) darin enthalten und gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB diesen ebenfalls zugeordnet.

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW i.V.mit § 9 Abs. 4 BauGB:

GD — zulässige Dachform: Geneigte Dächer
Untergeordnete Gebäudeteile dürfen abweichend hiervon mit anderen Dachformen errichtet werden.
Als untergeordnet gelten Gebäudeteile, wenn sie maximal 50% der Traufseiten einnehmen, mit ihrem First mindestens 1 m unter dem des Hauptgebäudes bleiben.

30–45° — zulässige Dachneigung

Hauptfirstrichtung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zwingend. Untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen können abweichend von der festgesetzten Firstrichtung errichtet werden.

Gestaltung baulicher Anlagen:

Dächer und Dachaufbauten:

1. Doppelhaushälften sind nur mit gleicher Dachneigung zulässig.
2. Dachaufbauten (z.B. Dachgauben und Zwerchhäuser) und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtbreite je Dachseite 50% der Traufläge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
3. Doppelhäuser sind bezüglich der Lage des Dachfirstes einheitlich auszuführen.

Einfriedungen:

Als Einfriedungen entlang der Verkehrsfläche sind nur lebende Hecken –als Formschnitthecken– allein oder in Verbindung mit Zäunen oder Metallgitterzäune oder Holzzäune zulässig.
Für die Heckenanpflanzung ist einheitlich eine der folgenden Gehölzarten zu verwenden: Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare) Weißdorn (Crataegus monogyna).
Einfriedungen dürfen in Vorgärten zur Haupteingangsseite eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

C. Sonstige Darstellungen:

198 — vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.

geplante Grundstücksgrenzen (keine Festsetzung)

vorhandene Gebäude/Nebengebäude

444,50 — Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü.NN

vorhandene Böschung

vorhandene Zäune

Bordstein, Straßenkante

vorhandener Baum

geplante Straßen–/Dammböschung (informelle Eintragung)

Parzellierungsvorschlag (informelle Eintragung)

D. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:

Kennzeichnung von Flächen mit Bodendenkmalen

D1) Belange des Bodendenkmalschutzes stehen auf den so gekennzeichneten Flächen der festgesetzten Nutzung nicht entgegen, wenn im Zusammenhang mit den vorgesehenen Erdeingriffen eine wissenschaftliche Untersuchung des Objektes (jeweils in den betroffenen Bereichen) nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NW durchgeführt wird. Die Maßnahmen sind im Einzelfall mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn abzustimmen.

D2) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur– und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und §16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 DSchG NRW).

D3) Auf der gekennzeichneten Altlastenfläche 5108/3002 sind die Auffüllungen mit Fremdstoffen in vollem Umfang zu entfernen. Für die Entsorgung des Materials ist die gutachterliche Stellungnahme des Büros Spiltzei & Joassen zu beachten.

Die Stellungnahme ist der Bebauungsplanbegründung als Anlage beigefügt.

Bei jeglichen Bauarbeiten in diesem Bereich ist der Rhein–Sieg–Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, zu beteiligen. Baugruben und Leitungsgräben sind gutachterlich abzunehmen, um feststellen zu können, aus welchem Material die Sohlen und Böschungen bestehen.
Die festgesetzte Nutzung ist nur unter Erfüllung aller getroffenen Auflagen zulässig.

Für die Flächen, die durch die Vorhabenträger erschlossen werden, sind vertragliche Sanierungsvereinbarungen im Durchführungsvertrag zur Sicherung der Sanierungsziele vereinbart worden.
Die Vertragserfüllung ist gebunden an die Freigabe der Fläche durch das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein–Sieg–Kreises (Untere Bodenschutzbehörde) nach Abschluss der Sanierungsarbeiten. Der Freigabebescheid ist der Bauaufsichtsbehörde im baurechtlichen Genehmigungs–Anzeige–Verfahren vorzulegen.

Für die Flächen, die nicht durch die Vorhabenträger erschlossen werden, gilt:
Die Altlast 5108/3002 ist so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen (§4 (3) BBodSchG) und die jeweils ausgewiesene Nutzung gefahrlos möglich ist.
Die Sanierungsmaßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Rhein–Sieg–Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft) abzustimmen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Bescheinigung zur Altlastenfreiheit der Unteren Bodenschutzbehörde beizubringen.

D4) Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf (Schutzgebietsverordnung v. 04.02.1999, Sonderbeilage zum Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln v. 01.03.1999). Die Verbote und Beschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Empfehlung zur Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke:

1. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen gärtnerisch gestaltet werden. Dabei sollen mindestens 30 % dieser Flächen mit Sträuchern der untenstehenden Pflanzenliste 2 in artenreicher Zusammensetzung zusammenhängend bepflanzt werden.
   Darüber hinaus sollen auf Grundstücken mit einer Größe ab 500 qm je darüber hinausgehender 300 qm mindestens ein Laubbaum der untenstehenden Pflanzenliste 2 gepflanzt werden; hierfür sollen Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 14–16 cm, gemessen in 1 m Höhe, verwendet werden. Statt dessen ist auch die Anpflanzung von 2 hochstämmigen Obstbäumen zulässig. Auf Grundstücken mit weniger als 500 qm Größe soll mindestens ein Obstbaum angepflanzt werden. Die Gehölze sollen dauerhaft erhalten und bei Verlust durch gleichartige ersetzt werden.
2. Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäude–kanten) sollen nicht als Arbeits– oder Lagerfläche benutzt werden.

Pflanzliste 2

a) Bäume
– *Feldahorn (Acer campestre)*
– *Felsenbirne "Robin Hill" (Amelanchoir arborea "Robin Hill")*
– *Baumhasel (Corylus colurna)*
– *Apfeldorn (Crataegus "Carrierei")*
– *Hohnendorn (Crataegus crus galli)*
– *Rotdorn (Crataegus laevigata "Pauls Scalet")*
– *Zierapfel (Malus floribunda spec.)*
– *Wildapfel (Malus sylvestris)*
– *Blutpflaume (Prunus cerasifera "nigra")*
– *Chinesische Wildbirne (Pyrus calleryana "Chanticleer")*
– *Kaukasische Wildbirne (Pyrus caucasia)*
– *Mehlbeere (Sorbus aria)*
– *Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)*

b) Sträucher
– *Hainbuche (Carpinus betulus)*
– *Haselnuss (Corylus avellana)*
– *Weißdorn (Crataegus monogyna)*
– *Felsenbirne (Amelanchier lamarkii)*
– *Kornelkirsche (Cornus mas)*
– *Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)*
– *Stechpalme (Ilex aquifolium)*
– *Liguster (Ligustrum spec.)*
– *Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)*
– *Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)*
– *Duft–Schneeball (Viburnum fragrans)*
– *Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*

E. Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.10.2004 (BGBl. I S. 2414)

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 NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439).

Landeswassergesetz (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439).

Plangrundlage/Planzeichnung

Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein–Sieg–Kreises (Stand: .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Plangrundlage weist – soweit erforderlich – die städtebaulich bedeutsame Topographie nach. Alle Darstellungen der Plangrundlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stimmen mit dem örtlichen Zustand vom ..... überein.

Troisdorf, ...
Der Bürgermeister
In Vertretung
.....
Städt. Vermessungsingenieur

Troisdorf, ...
.....
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass das Datum und die Unterschrift des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs mit der Unterschrift auf der Originalgrundlage übereinstimmt.

Troisdorf, ...
Der Bürgermeister
In Vertretung
.....
Leiter Stadtplanungs– u. Vermessungsamt

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

Meinerzhagen, den 27.05.2005
BFB – Büro für Bauleitplanung
Dipl.–Ing. R. Schürmann

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Büro für Bauleitplanung –BFB–, Meinerzhagen erarbeitet und mit der Stadt Troisdorf abgestimmt.

Meinerzhagen, den 27.05.2005
BFB – Büro für Bauleitplanung
Dipl.–Ing. R. Schürmann

Aufstellungsbeschluss

Der Umwelt– und Planungsausschuss / Sonderausschuss Innenstadtentwicklung des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Troisdorf, ...
.....
Vors. Umwelt– u. Planungsausschuss
Vors. Sonderausschuss Innenstadtentwicklung

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Bürgerahörung am ..... / öffentlichen Auslegg des Planvorentwurfes vom ..... bis ..... durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind / sind nicht frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Troisdorf, ...
Der Bürgermeister
In Vertretung
.....
Leiter Stadtplanungs– u. Vermessungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Troisdorf, ...
.....
Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Troisdorf, ...
Der Bürgermeister
In Vertretung
.....
Erster und techn. 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 öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Troisdorf, ...
.....
Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Troisdorf, ...
Der Bürgermeister
In Vertretung
.....
Erster und techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Anregungen in seiner Sitzung am ..... 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).

Troisdorf, ...
.....
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, ...
.....
Erster und techn. Beigeordneter

STADT TROISDORF

Vorhaben– und Erschließungsplan und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.12 b, Stadtteil Troisdorf–Spich, Bereich zwischen