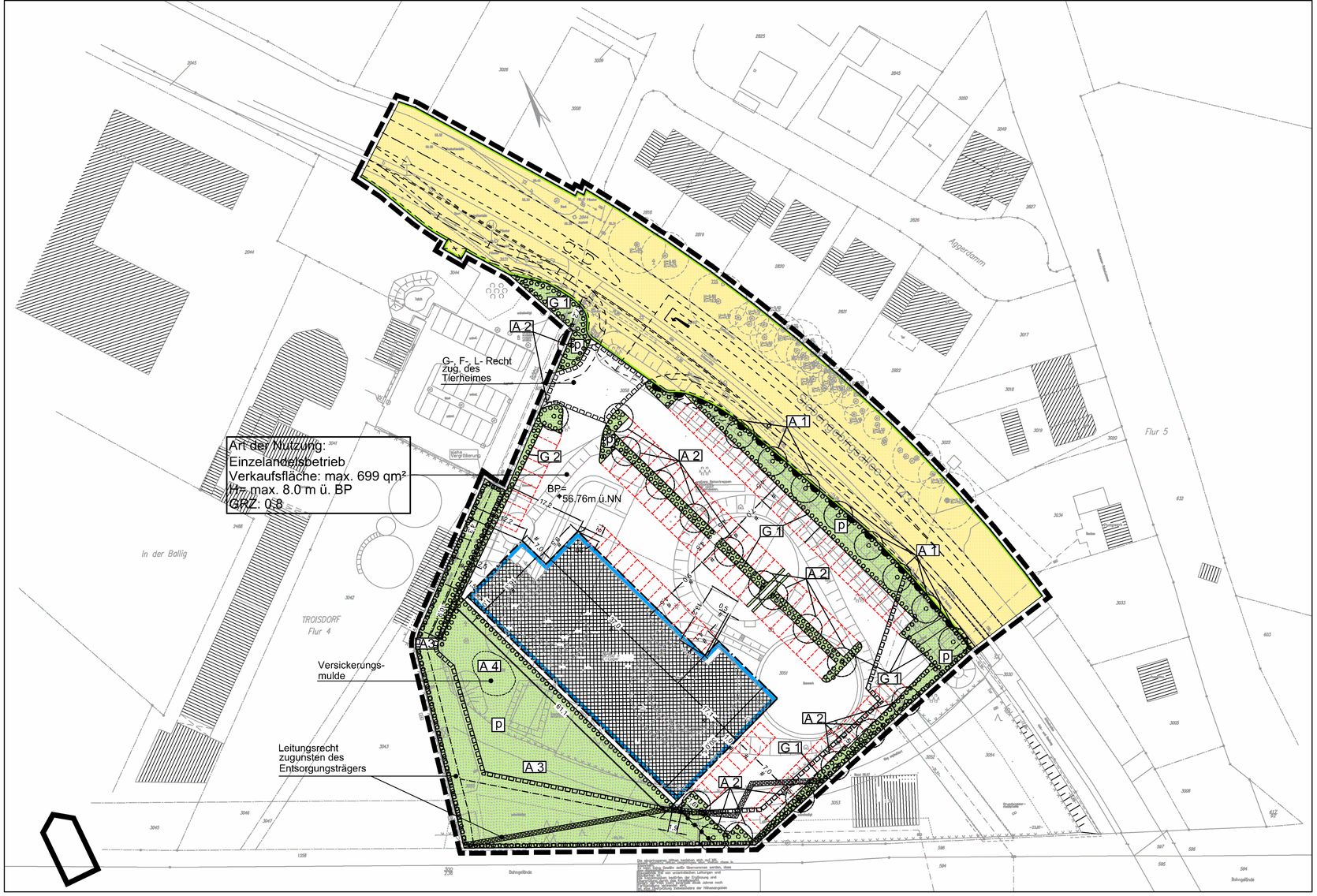


Plangrundlage/ Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand .....) zugrunde.

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

Troisdorf, den ..03.12.2004
.....gez. ..G.Philipp.....
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, den ..03.12.2004
Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....Chrispeels.....
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

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

Troisdorf, den ..03.12.2004
Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....G.Philipp.....
Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, den ..07.12.2004
Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....Chrispeels.....
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Umwelt- und Planungsausschuss/ ~~Sonderausschuss Innenstadtentwicklung~~ des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am ..17.06.04..den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

Troisdorf, den ..07.12.2004
.....F.Hermann.....
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 Bürgeranhörung am ..14.07.04../ ~~öffentliche Auslegung des Planentwurfes~~ durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind nicht frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Troisdorf, den ..07.12.2004
Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....Chrispeels.....
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Öffentliche Auslegung

Der ..Stadtentwicklungsausschuss.. des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am ..18.11.04.. den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Troisdorf, den ..08.12.2004
.....F.Hermann.....
Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..08.12.04.. bis ..12.01.05.. gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ..30.11.04.. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Troisdorf, den ..13.01.2005
Der Bürgermeister
In Vertretung
.....Pietrek.....
Erster u. Techn. Beigeordneter

Erneute öffentliche Auslegung

Der Umwelt- und Planungsausschuss/ Sonderausschuss Innenstadt des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Troisdorf, den .....
.....
Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss/ Vors. Sonderausschuss Innenstadtentwicklung

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Anregungen in seiner Sitzung am ..25.01.05.. als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, den ..09.02.2005
.....Uedelhoven.....
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, den ..02.03.2005
Der Bürgermeister
In Vertretung
.....Pietrek.....
Erster u. Techn. Beigeordneter

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung ist am ..15.2.05.. ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, den ..02.03.2005
Der Bürgermeister
In Vertretung
.....Pietrek.....
Erster u. Techn. Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom vom 27.08.1997 (BGBL. I S.2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl I S. 466), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2002 (BGBl. I S. 2950).

Baunutzungsverordnung (BauNVOi. d. F. der Bekanntmachung vom 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 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).

"Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder -befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon 02206/80039, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang ist abzuwarten."

Entwurf und Bearbeitung
Köln, den 05.07.2004

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 - 50939 Köln
Tel.: 0221/411611-0 Fax: 4116 11-22

Erläuterungen

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
◆BP= Bezugspunkt ü.NN
H= Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

p privat

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
z. B. A 1 siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2.2.2
vorgeschlagene Baumstandorte

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) zu belastende Fläche
Stellplätze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Einzelhandelsbetrieb
Gemäß § 12 (3) BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Einzelhandelsbetriebes eine Gesamtverkaufsfläche von 699 qm zulässig ist.

2. Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen

2.1 Gestaltungsmaßnahmen

G 1 Begrünung der Freiflächen im Bereich der Stellplatzflächen
Die gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen innerhalb bzw. am Rande der Stellplatzflächen sind mit Bodendeckern und Ziergehölzen vollflächig zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze ist, in Abhängigkeit der jeweiligen Art, so zu wählen, dass nach 2 Jahren ein geschlossener Bestand entstanden ist.

G 2 Anlage einer Schnitthecke
Auf der gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten und mit G 2 bezeichneten Fläche sind Sträucher der Art Hainbuche (Carpinus betulus) 2xv, Höhe 60-100 cm zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt einreihig, mittig in der zur Anpflanzung festgesetzten Fläche. Zu pflanzen sind 3 Pflanzen je lfm. Sie ist dauerhaft zu erhalten.

2.2 Ausgleichsmaßnahmen

A 1 Anpflanzung von Solitärbäumen im Straßenraum
In den gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten Grünflächen entlang der L 143 sind 10 Solitärbäume als Hochstamm, StU 18-20 cm gemäß Gehölzliste 1 zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt als Reihe mit einem Abstand der Bäume zueinander von 10 m. Sie ist dauerhaft zu erhalten.

A 2 Anpflanzung von Solitärbäumen im Bereich der Stellplatzflächen
In den gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten Grünflächen innerhalb bzw. am Rande der Stellplatzflächen sind 20 Solitärbäume als Hochstamm, StU 18-20 cm gemäß Gehölzliste 2 zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt z.T. in freier akzentuierter Anordnung, z.T. als Reihe mit einem Abstand der Bäume zueinander von 10 m. Sie ist dauerhaft zu erhalten.

A 3 Anlage von Biotopflächen
Auf den gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten und mit A 3 bezeichneten Grünflächen - außerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Anteile bzw. der Versickerungsmulde - sind Gehölzinseln durch Pflanzung von Bäumen der I. und II. Ordnung sowie Sträucher der Gehölzliste 3 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je m² Pflanzfläche ist ein Gehölz zu pflanzen; die Straucharten sind am Rande der festgesetzten Flächen in einer Breite von jeweils 3 m anzuordnen. Im Kern sind Baum- und Straucharten zu pflanzen. Zu verwenden sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-5 je Art, wobei keine einen Anteil von 30 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen sind - soweit erforderlich - mit Landschaftsrasen einzusäen. Durch entsprechende Pflege ist eine Verbuschung zu unterbinden.

A 4 Einsaat von Landschaftsrasen in der Versickerungsmulde
Innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen ist eine Versickerungsmulde mit einer Grundfläche von 100 qm zu errichten (Lage und Sicherung der Maßnahme im Durchführungsvertrag). Die Versickerungsmulde ist mit Landschaftsrasen einzusäen. Die Auswahl der Saatgutmischung ist an den Vorgaben der aktuellen RSM (Regelsaatgutmischungen) entsprechend des wechselfeuchten Standortes auszurichten.

Gehölzlisten

Gehölzliste 1 (Solitärbäume entlang der L 143)

· Bäume I. Ordnung (großkronig)

Qualität: Hochstamm, 3 oder 4 x verpflanzt, StU 18-20 cm

Arten: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Kaiserlinde (Tilia „Pallida")

Gehölzliste 2 (Solitärbäume in den Stellplatzflächen)

· Bäume I. Ordnung (großkronig)
Qualität: Hochstamm, 3 oder 4 x verpflanzt, StU 18-20 cm

Arten: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Winterlinde (Tilia cordata), Kaiserlinde (Tilia „Pallida")

· Bäume II. Ordnung (klein- bis mittelkronig)

Qualität: Hochstamm, 3 oder 4 x verpflanzt, StU 18-20 cm

Arten: Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Baumhasel (Corylus colurna), Apfel- Dorn (Crataegus `Carrierei`) Hahnen-Dorn (Crateagus crus galli), Rot-Dorn (Crateagus laevigata `Paul`s Scarlet`), Feldahorn (Acer campreste Elsrijk`), Blutpflaume (Prunus cerasifera `Nigra´), Chinesische Wildbirne (Pyrus calleryana `Chanticleer`), Kaukasische Wildbirne (Pyrus caucasia)

Gehölzliste 3 (standortgerechte Gehölze zur flächigen Bepflanzung)

· Bäume I. Ordnung
Qualität: Hei, 1xv., H 100-125 bzw. 80-100 cm, im Pflanzenverband 1x1 m
Arten: Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata)

· Bäume II. Ordnung
Qualität: Hei, 1xv., H 100-125 bzw. 80-100 cm, im Pflanzenverband 1x1 m
Arten: Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea), Traubenkirsche (Prunus padus)

· Sträucher
Qualität: 2xv, H 60-100 cm, im Pflanzenverband 1x1 m
Arten: Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundsrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Kornelkirsche (Cornus mas), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Gehölzliste 4 (Bodendeckende Gehölze)*
Efeu (Hedera helix in Sorten), Johanniskraut (Hypericum calycinum in Sorten), Liguster (Ligustrum vulgare `Lodense`), Böschungsmyrte (Lonicera pileata), Mahonie (Mahonia aquifolium in Sorten), Fingerstrauch (Potentilla fructiosa in Sorten), Stachelbeere (Ribes alpinum `Schmidt`), Essig- Rose (Rosa gallica), Immergrün (Vinca minor), Rose (Rosa spec. in Sorten), Spindelstrauch (Euonymus fortunei in Sorten)

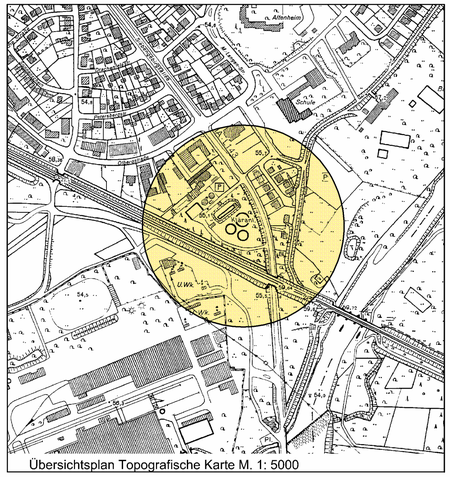
*Gehölzliste 4 ist auf Grundlage der "Liste der empfohlenen Pflanzenarten" der Stadt Troisdorf entwickelt; sie hat Hinweis-charakter und ist nicht abschließend.

3. Hinweis:
Bodenfunde:
Werden im Rahmen der noch durchzuführenden Rückbau- und der geplanten Baumaßnahme organoleptisch auffällige Böden angetroffen, sind der Bauherr, der Architekt, der zuständige Fachgutachter und ggf. die zuständigen Fachbehörden des Rhein-Sieg-Kreises oder der Stadt Troisdorf zu benachrichtigen."

Werbeanlagen:
Es wird auf die baurechtlichen Bestimmungen des § 28 StrWG NW hingewiesen: Werbeanlagen mit Wirkung zur Landesstraße bedürfen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Hochwasserschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche für den Einzelhandelsbetrieb im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Agger liegt. Eine Teilfläche westlich der Siebengebirgsallee liegt zusätzlich im potentiellen Überflutungsgebiet der Agger. Der vorbeugende Hochwasserschutz ist hier zu beachten.

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



Übersichtsplan Topografische Karte M. 1: 5000

VEP Nr. 13
1. Änderung
Einbzelhandelsbetrieb
Siebengebirgsallee
M. 1: 500