

Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 18.03.2020) zugrunde.

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

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

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

Planverfasser

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

Troisdorf, _____
Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Leitung Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 04.09.2019 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 21.09.2019 bekannt gemacht.

Troisdorf, _____
Vorstandender Ausschuss für Stadtentwicklung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentlichen Aushang des Planorentwurfes vom 15.06.2020 bis 24.07.2020 durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt worden.

Troisdorf, _____
Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Leitung Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 03.02.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, _____
Vorstandender Ausschuss für Stadtentwicklung

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 22.02.2021 bis 30.03.2021 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 13.02.2021 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 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 _____ als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, _____
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, _____
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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 378)

Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Sondergebiet SO1 Zweckbestimmung „Friedhofsbezogenes Gewerbe 1“
Das Sondergebiet „Friedhofsbezogenes Gewerbe 1“ dient vorrangig der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für ein Angebot von friedhofsbezogenen Produkten und Leistungen. Zulässig sind Verkaufsbereiche für Grabschmuck/Floristik und sonstige Pflanzen, Bestattungsanstalt, Gärtnerei mit Gewächshaus. Weitere friedhofsbezogene Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig. Untergeordnet sind Räumlichkeiten zur Durchführung von Trauer-, Gedenk und Beerdigungsveranstaltungen in begrenztem Umfang zulässig (Raum/Saal für Trauerfeiern (max. 100 qm) und Nebenräume (z.B. Vorbereitungsküche). Der Wohnanteil im Sondergebiet SO1 wird auf 40 % der Geschossflächen begrenzt.

Sondergebiet SO2 Zweckbestimmung „Friedhofsbezogenes Gewerbe 2“
Das Sondergebiet „Friedhofsbezogenes Gewerbe 2“ dient vorrangig der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für ein Angebot von friedhofsbezogenen Produkten und Leistungen. Zulässig sind Verkaufsbereiche für Grabschmuck/Floristik und sonstige Pflanzen, Bestattungsanstalt, Gärtnerei mit Gewächshaus. Weitere friedhofsbezogene Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig. Untergeordnet sind Räumlichkeiten zur Durchführung von Trauer-, Gedenk und Beerdigungsveranstaltungen in begrenztem Umfang zulässig (Raum/Saal für Trauerfeiern (max. 100 qm) und Nebenräume (z.B. Vorbereitungsküche). Der Wohnanteil im Sondergebiet SO2 wird auf 40 % der Geschossflächen begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.6, § 17 Abs.2 und § 19 Abs.4 Satz 4 BauNVO)

2.1 Bezugshöhe
Als Bezugshöhe wird die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Eine von der Mitte der Straßenseite ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht aufgebauete gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Achse der Straßenverkehrsfläche zum Schnitt zu bringen. Der dortige Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude. Bei Eckgrundstücken ist die längere Fassade maßgebend.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Ausnahmen zu Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die hinteren Baugrenzen können durch Terrassen zur Ergänzung eines Friedhofsbezogenen genutzten Veranstaltungssaals um bis zu 5 m als Ausnahme überschritten werden.

4. Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs.6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Carports und Garagen
Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind einzelne (nicht überdachte) Stellplätze nur im begründeten Einzelfall als Ausnahme zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Pflanzgebot Stellplatzanlage
Je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste I zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 cm) und zu erhalten. Durchgehende Pflanzstreifen sind vorzuziehen. Je Baum ist eine unversiegelte, offene Fläche vom mindestens 12 cm vorzuziehen und gegen Überfahren zu sichern (Poller o.ä.). Eine Unterpflanzung kann mit bodendeckenden Sträuchern oder mit Stauden erfolgen.

5.2 Pflanzgebot entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Grundstückzufahrten insgesamt max. 8 m Breite je Grundstück) mit Gräsern, Stauden und Sträuchern gemäß den Pflanzlisten zu bepflanzen. Straßenseitig ist eine Baumreihe anzupflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von 10 m einzuhalten.

Pflanzliste I
(Begrünung des privaten Stellplatzbereiches mit Laubbäumen und Heckenanpflanzung, straßenseitige Randbegrünung). Zu verwernde Pflanzenarten:

Bäume:	Sträucher:	
Linde Sorten	Grüne Hecken-Berberitze	6 St./lfd.m
Spitzahorn Sorten	Hainbuche	4 St./lfd.m
Esche Sorten	Niedriger Liguster	7 St./lfd.m
	Aufrechte Lorbeerkirsche	5 St./lfd.m
	Alpenbeere „Schmidt“	6 St./lfd.m
	Goldbeere	6 St./lfd.m
	Blut-Johannisbeere	6 St./lfd.m
	Rote Strauch-Spiere	8 St./lfd.m
	Frühlings-Spiere	6 St./lfd.m
	Halbhohe Kranzspiere	6 St./lfd.m
	Gemeine Eibe	5 St./lfd.m

Pflanzliste II

(Randbegrünung zur Wohnbebauung). Zu verwernde Pflanzenarten:

Bäume:	Sträucher:	
Hainbuche	Hartriegel	
Rotbuche	Hasel	
Vogelkirsche	Weißdorn	
Stiel-Eiche	Schlehe	
	Hundsrose	
	Sail-Weide	
	Feldahorn	
	Faulbaum	
	Pfaffenhütchen	
	Liguster	

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

II.1. Dachbegrünungen

Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 15° Dachneigung) sind gemäß § 9 Abs 1 Nr.25a BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht und das Dachbegrünungssubstrat müssen der FLL-Richtlinie (Dachbegrünungsrichtlinien Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen) in seiner aktuellen Fassung entsprechen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit diese auf der Dachfläche zulässig sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind ebenfalls Dachflächen mit Photovoltaik-Nutzung.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

III.1. Trinkwasserschutz / Wasserschutzgebiet (Wasserschutzzone IIIb)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIb der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992). Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Der Bau neuer Straßen und Wege sowie von Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen im WSG ist genehmigungspflichtig. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze und befahrbare Flächen wasserundurchlässig zu befestigen sind. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist im Wasserschutzgebiet nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis nur unter versiegelten Flächen zulässig.

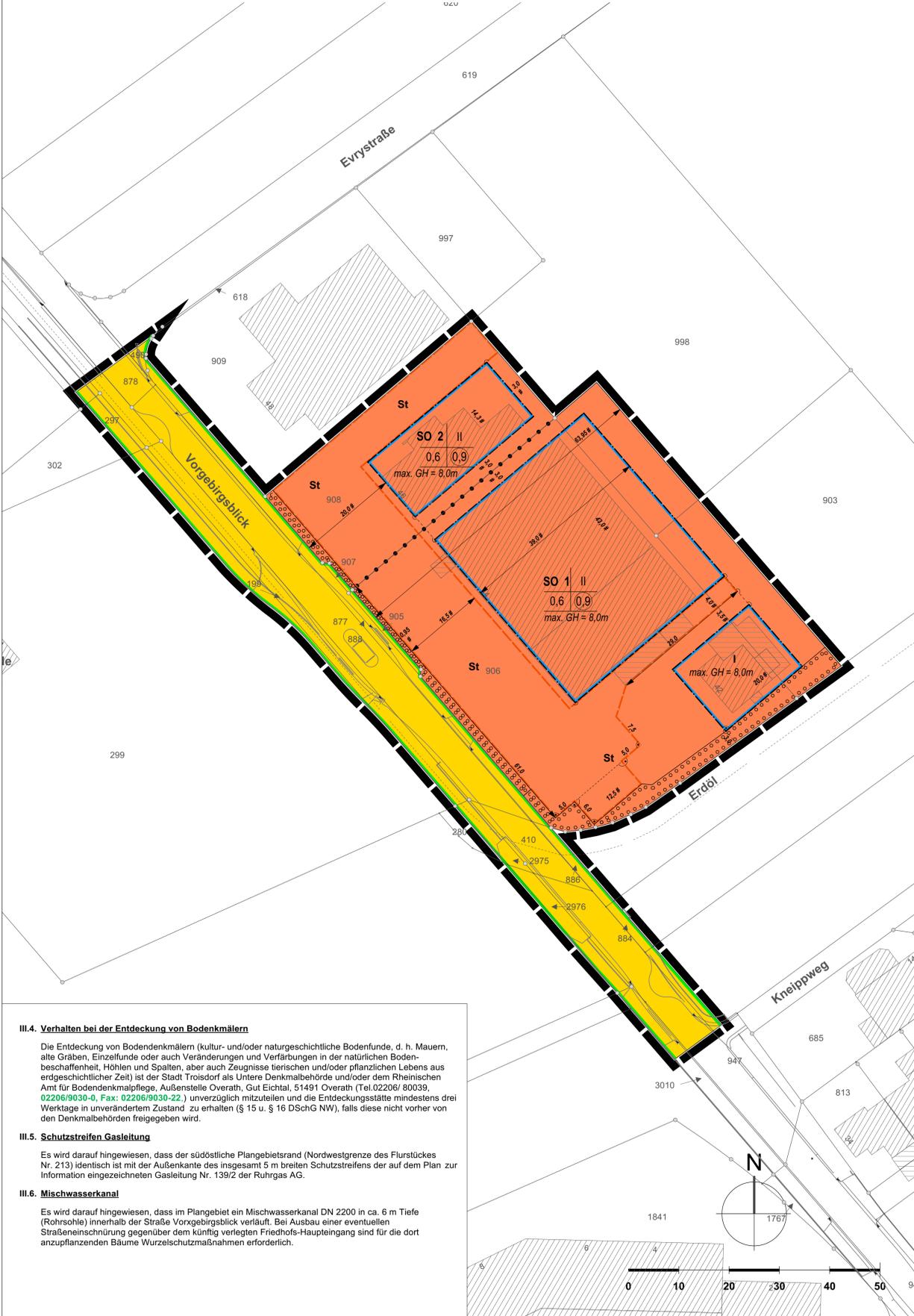
III.2. Abfallwirtschaft (Bodenmaterial)

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthalte und organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumenmischungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen. Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten.

III.3. Kampfmittel

Es existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, etc. ist das Merkblatt für Baugrundergriffe der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

Planzeichnung



Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
SO 1 Sondergebiete 1+2, Friedhofsbezogenes Gewerbe
siehe textl. Festsetzungen Punkt I.1.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,9 Geschossflächenzahl
0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. GH = 8,0m max. Gebäudehöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze (Bestimmungslinie durchgezogen)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 9 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze
Garagen / Gemeinschaftsgaragen
St Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

Gebäude / Bestand aus ALKIS # parallele Konstruktion
Nebengebäude / Bestand 2057 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
Gebäude / aus Bauantrag SO 1 II Nutzungsschablone
0,6 **0,9**

Grüneintragung: Berücksichtigte Stellungnahmen zum Satzungsbeschluss



Bebauungsplan S129, Blatt 4 Troisdorf - Sieglar
Stadtplanungsamt Stadt Troisdorf
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss Maßstab 1:500