# Textliche Festsetzungen

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

**2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**2.1 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**
In den Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 11 bis WA 14 ist für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) ausnahmsweise eine Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,8 zulässig.

**2.2 Gebäudehöhen**
Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Lüftungs- oder Kühlanlagen und Aufzugüberfahrten um maximal 3,0 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten um das Maß ihrer Überschreitung von der nächstgelegenen Außenfassade zurückspringen.

**2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebieten WA 6 bis WA 10 wird auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

**2.4 Bezugshöhe für die festgesetzten Gebäudehöhen**
Als Bezugshöhen gelten die im Bebauungsplan festgesetzten vorhandenen und geplanten Höhen für den Straßenendausbau. Zwischenwerte sind jeweils zu interpolieren. Der Höhenbezugspunkt für die maximalen Bauhöhen ist wie folgt zu ermitteln: Eine von der Mitte der Straßenachse ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Bezugshöhe Achse der Straßenverkehrsfläche zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude. Bei Eckgrundstücken ist die längere Fassade maßgebend.

**3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für Balkone und Wintergärten ist eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 2 m zulässig. Für Terrassen ist eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 4 m zulässig.

**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 in den Wohngebieten WA 2 bis WA 10 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind (nicht überdachte) Stellplätze nur im begründeten Einzelfall als Ausnahme zulässig, wenn dabei der geplante oder bestehende Straßenausbau nicht entgegensteht, eine Störung der Wohngartenbereiche ausgeschlossen werden kann und die maximal zulässige Gesamtgrundfläche der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird. Sind in der Planzeichnung Garagen (Ga) festgesetzt, sind zugleich auch Carports und nicht überdachte Stellplätze zulässig. Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss eine frei anfahrbare Pkw-Aufstellfläche von mindestens 5 m freigehalten werden.

**4.2 Stellplätze in unterirdischen Garagengeschossen (Tiefgarage)**
In den Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 11 bis WA 14 sind Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zulässig. Behindertenstellplätze sind auch oberirdisch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Stellplätze nur im begründeten Einzelfall als Ausnahme zulässig.

**5 Flächen für die Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
In der festgesetzten Versorgungsfläche ist eine Versickerungsanlage zulässig. Nach Realisierung der Versickerungsanlage sind die Restflächen mit einer Vegetation aus Gräsern oder Sträuchern dauerhaft zu begrünen. Standortgerechte Einzelbäume III. Ordnung und kleine Gehölzgruppen sind bis zu maximal 30 % der Fläche zulässig.

**6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

**6.1 Begrünung von Tiefgaragen (WA 4, WA 5 und WA11 bis WA14)**
Decken von Tiefgaragen (TGa) und Kellergeschossen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, gärtnerisch herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 80 cm inkl. Drain- und Filterschicht auszubilden. Im Bereich von Baumpflanzungen ist für Bäume II. Ordnung eine Überdeckung von mindestens 120 cm Höhe inkl. Drain- und Filterschicht auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss gemäß der Richtlinien für die Planung, den Bau und die Instandhaltung von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) für Baumpflanzungen mindestens 12 m³ je Baumstandort betragen. Notwendige Fensteröffnungen sowie untergeordnete technische Aufbauten der Tiefgarage und des Kellergeschosses sind davon ausgenommen.

**6.2 Extensive Dachbegrünung**
In den allgemeinen Wohngebieten WA3 bis WA14 und in der Gemeinbedarfsfläche (Kita) sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° mit einer extensiven Dachbegrünung als Sedumgesellschaften, Magerrasen, Gräsern und/oder Stauden herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 10 cm inkl. Drain- und Filterschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Dachterrassen, technisch erforderliche Randstreifen, technische Aufbauten und Energieerzeugungsanlagen. Photovoltaikelemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

**6.3 Vorgärten**
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50% als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Abweichend davon sind wasserundurchlässige Befestigungen zulässig, wenn diese aufgrund anderer Vorschriften zwingend vorgeschrieben sind (z. B. Pkw-Stellplätze aus Gründen des Grundwasserschutzes) oder die befestigten Flächen aufgrund ihrer geringen Größe seitlich in Vegetationsflächen entwässert werden.

**6.4 Baumpflanzungen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen**
Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Planstraße 1) sind im Bereich der Längsparkstände mindestens 10 Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Planstraße 1) sind im Bereich der Querparkstände mindestens 16 Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Die Baumscheiben dürfen eine Mindestgröße von 6 m² nicht unterschreiten. Die Baumgrößen müssen mindestens einen Stammumfang (STU) von 20-25 cm und Alleebaumqualität aufweisen, Artenauswahl entsprechend unten stehender Pflanzliste.

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg, Quartiersplatz" sind mindestens 10 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen. Die Baumgrößen müssen mindestens einen Stammumfang (STU) von 20-25 cm haben und Alleebaumqualität aufweisen, Artenauswahl entsprechend unten stehender Pflanzliste. Auf mindestens 10% der Fläche sind Sträucher anzupflanzen. Wiesen und Rasenflächen, punktuelle Spielgeräte, Wege, Abfallbehälter, Leuchten, Stufen und Sitzbänke sind zulässig.

**6.5 Pflanzliste**
Bäume 1. Ordnung:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Acer platanoides in Sorten | (Spitzahorn) | Quercus petraea | (Traubeneiche) |
| Acer pseudoplatanus | (Bergahorn) | Quercus robur | (Stieleiche) |
| Gleditsia triacanthos „ Skyline" | (Gleditschie) | Gophora japonica | (Schnurbaum) |
| Quercus palustris | (Sumpf - Eiche) | Tilia cordata | (Winterlinde) |

**6.6 Private Grünflächen**
Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche ist als extensives Grünland auszubilden. Standortgerechte Einzelbäumen, kleine Gehölzgruppen und Beerensträuchern sind bis maximal 30 % der Fläche zulässig. Es handelt sich nicht um eine landschaftspflegerische Ausgleichsfläche.

**6.7 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt / Verkehrsgrün**
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Verkehrsgrün) sind mindestens 50% der Fläche als Vegetationsfläche anzulegen. Die Vegetationsflächen sind mit einer Vegetation aus Stauden, Gräsern oder Rasen zu bepflanzen.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Verkehrsgrün) ist eine Baumhecke aus standortgerechten und einheimischen Arten zu entwickeln.

**6.8 Maßnahmenflächen / Öffentliche Grünflächen**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (öffentliche Grünfläche) sind mit einer Vegetation aus insektenfördernden Stauden, Gräsern oder Extensivgrünland auszubilden. Standortgerechte Einzelbäumen, kleine Gehölzgruppen und Beerensträuchern sind bis zu maximal 30 % der Fläche zulässig. Es handelt sich um eine landschaftspflegerische Ausgleichsfläche.

Im Schutzstreifenbereich der Hochspannungsfreileitungen bestehen Aufwuchsbeschränkungen. Neuanpflanzungen dürfen eine Endwuchshöhe von 3,5 m nicht überschreiten.

**6.9** Alle Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

**7 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**7.1** Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel La nach DIN 4109 (2018-01) sind im Bebauungsplan dargestellt. Die sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel ergebenden Schallschutzmaßnahmen sind auf der Basis der DIN 4109 (2018-01) zu ermitteln. Liegt ein Außenbauteil zwischen zwei Isophonen-Linien, so ist jeweils der höhere Pegelwert anzunehmen.

Von dieser textlichen Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass für die Neubebauung nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder für die Bestandsbebauung geringere maßgebende Außenlärmpegel vorliegen. Die Ausnahme betrifft im Sinne der DIN 4109 (2018-01) geringere Anforderungen an die Luftschalldämmung der betreffenden Räume als aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel La nach DIN 4109 (2018-01) rechnerisch abzuleiten ist.

**7.2** Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit einem fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten, wenn der prognostizierte Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) oder mehr beträgt.

**7.3** Für Terrassen, Balkone und Loggien, die einen Beurteilungspegel > 59 dB(A) im Tag-zeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann beispielsweise durch entsprechende Verglasungen geschehen. Durch die Schallschutzmaßnahmen muss sichergestellt werden, dass der v. g. Beurteilungspegel nicht überschritten wird.

**8 Flächen für Aufschüttungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Für die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungsflächen sind auf den privaten Grundstücken in den Baugebieten WA 1 und WA 3 Aufschüttungen und Abgrabungen zu gestatten. Bei einer baulichen Inanspruchnahme der Grundstücke sind die privaten Grundstücksflächen an die festgesetzte Verkehrsfläche so anzugleichen, dass diese an der Straßenbegrenzungslinie auf einem Niveau an die Straßenhöhe anschließen.

## B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

**1 Dachform, Dachneigung**
Flachdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 5° auszuführen.

**2 Einfriedungen**
Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standorttypischen heimischen Laubgehölzen sowie offene Zaunkonstruktionen mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro Quadratmeter zulässig. Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig. Die Grundstückseinfriedungen dürfen entlang der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche, an der der Haupteingang des Gebäudes liegt, eine Höhe von 1,0 m und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

## C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**1 Bauverbotszone an der Bundesautobahn (§ 9 Abs. 1 FStrG)**
In einer Entfernung von 40 m entlang der Bundesautobahn A 59, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dazu gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen), dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Die Errichtung von Sicht- und Lärmschutzanlagen kann zugelassen werden, sofern seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken bestehen.

**2 Baubeschränkungszone an der Bundesautobahn (§ 9 Abs. 2 FStrG)**
In einer Entfernung von 100 m entlang der Bundesautobahn A 59, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dazu gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen),
a) dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden oder beeinträchtigen.
b) sind alle Werbe- und Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

## D HINWEISE

**1 Bodendenkmalpflege**
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal , 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**2 Kampfmittel**
Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen im Bereich gegeben hat, wird um Terminabsprache zur Besprechung der weiteren Vorgehensweise gebeten. Eine Sicherheitsdetektion wird empfohlen, falls Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen erfolgen. Bei der Durchführung von Bauvorhaben sind die Arbeiten sofort einzustellen, wenn beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu verständigen.

**3 Wasserschutz**
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Troisdorf- Eschmar der Stadtwerke Troisdorf GmbH. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzonenverordnung sind zu beachten.

**4 Grundwassermessstellen**
Im Bereich des Plangebietes befinden sich zwei Grundwassermessstellen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist darauf zu achten, dass diese Messstellen nicht beeinträchtigt werden.

**5 Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 44 LWG**
Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet - mit Ausnahme der WA 6 und WA 8 - ist gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) über eine zentrale Versickerungsanlage abzuleiten. Für die Baugebiete WA 6 und WA 8 gilt: Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, über die belebte Bodenschicht zu versickern (Mulden-Rigolen-Versickerung). Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises einzuholen.

**6 Bodenmaterial**
Anfallendes bauschuttartiges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

**7 Artenschutz**
Um artenschutzrechtliche Konflikte mit Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind die Fäll- und Rodungsverbote gem. § 39 des Bundesnaturschutzgesetztes zu beachten. Demnach ist die Rodung von Bäumen und anderen Gehölzen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10 eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres und die Räumung des Baufeldes im Zeitraum vom 01.10 eines Jahres bis zum 28./29.02 des Folgejahres erlaubt. Anschließend sind Maßnahmen zur Vergrämung empfehlenswert, um eine Neubesetzung von Revieren, beispielsweise durch Feldlerchen oder Kiebitze, zu vermeiden

Um darüber hinaus artenschutzrechtliche Konflikte mit der im Planungsgebiet nachgewiesenen planungsrelevanten Feldlerche zu vermeiden, ist südlich der Ortslage Sieglar, westlich der Meindorfer Allee, ca. 800 m südwestlich des Plangebietes, eine artenstützende Maßnahme gem. Artenschutzkonzeption Ginster (Dezember 2019) vor Beginn der Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung umzusetzen. Auf den rund 1,27 ha großen Ackerflächen soll eine Kombination aus Blühstreifen und Schwarzbrache eingerichtet werden. Mit der Kombination der Biotoptypen soll im Kontext mit den angrenzenden Acker- und Grünlandflächen eine hohe Diversität des Gesamt-Biotoptypenkomplexes erreicht werden. Die Umsetzung der außerhalb des Bebauungsplans liegende Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der TroPark GmbH gesichert.

**8 Hochwasserschutz**
Das Plangebiet liegt im Versagensfall der Hochwasserschutzanlagen im hochwassergefährdeten Bereich des Rheins und der Sieg.

**9 Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume während der Bauzeit**
Stämme sind mit Kokosummantelungen vor mechanische Schädigungen zu schützen. Zum Schutz gegen mechanische Schäden der Wurzeln (z. B. Quetschungen und Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigung der Krone) durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge, sind Bäume im Baubereich durch einen Zaun zu schützen. Er soll den gesamten Wurzelbereich umschließen. Bei Baugruben oder anderen Abgrabungen mit Wurzelverlust soll ein Wurzel-vorhang erstellt werden. Der Abstand der Außenkante zum Stammfuß soll das Vierfache des Stammumfanges in 1,00 m Höhe betragen, mindestens jedoch 2,50 m. Er hat keine statische Funktion für den Baum und die Baugrube. Die Aushebung hat in Handarbeit zu erfolgen. Die Herstellung sollte eine Vegetationsperiode vor Baubeginn erfolgen.

**10 Bodenschutz**
Der Oberboden ist vor Vernichtung zu schützen und vor dem Befahren gesondert abzutragen und nach dem Aushub in einem nutzbaren Zustand zu erhalten.
Die Böden einiger Schichten sind witterungs-, bewegungs- und frostempfindlich. Aushubarbeiten bei Niederschlägen führen dann zu einer schnellen Konsistenzverschlechterung der Böden (breiig-weich), die eine bautechnische Wiederverwertung ausschließen könnten. Es wird empfohlen, die Erdarbeiten bei starken Niederschlägen zu unterbrechen, die Böden nur auf befestigten Baustraßen zu überfahren und Aushubflächen stauwasserfrei zu halten.

**11 Ökokonto**
Es besteht nach Fertigstellung aller Flächen unter Abzug aus der Kompensationsermittlung des Bodens und der Kompensationsermittlung der Flächen zum Artenschutz (CEF Maßnahmen) ein ökologischer Überschuss von 314.325 Wertpunkten nach Sporbeck / Ludwig. Es wird angestrebt den Wertpunkte Überschuss vom Bebauungsplanverfahren unabhängig als „Guthaben" in einem Ökokonto anerkennen zu lassen.

**12 Sonstige Hinweise**
Die in der Planzeichnung dargestellten Grundstücksaufteilungen, Aufteilungen der Verkehrsflächen, Parkplätze und Standorte für anzupflanzende Bäume innerhalb der Verkehrsflächen sind nur nachrichtlich dargestellt.

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf Vorschriften, Regelwerke, Erlasse etc. Bezug genommen wird, werden diese während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus, Stadtplanungsamt, 3. Obergeschoss, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

# Verfahrensvermerke

***BauGB 2017 - Verfahren nach § 3 u. 4. BauGB***

**Plangrundlage / Planzeichnung**

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

Troisdorf, __.__.____ Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Vermessungsingenieur

Troisdorf, __.__.____ .....gez. .....
Öffentl. bestellter 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 Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf, __.__.____ Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Leiter Amt für Stadtplanung und Bauordnung

**Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes gefasst.

Troisdorf, __.__.____ .....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch die öffentliche Anhörung am __.__.____ / öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom __.__.____ 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 Amt für Stadtplanung und Bauordnung

**Öffentliche Auslegung**

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

Troisdorf, __.__.____ .....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der 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 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 u. § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

Troisdorf, __.__.____ 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 die Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a 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 u. § 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 __.__.____ 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). Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gem.
§ 10 Abs.4 BauGB beigefügt.

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 (BGB. I S. 3634)
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. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung 2018(BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421) zuletzt geändert durch Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559)

# Zeichenerklärung

## Planung

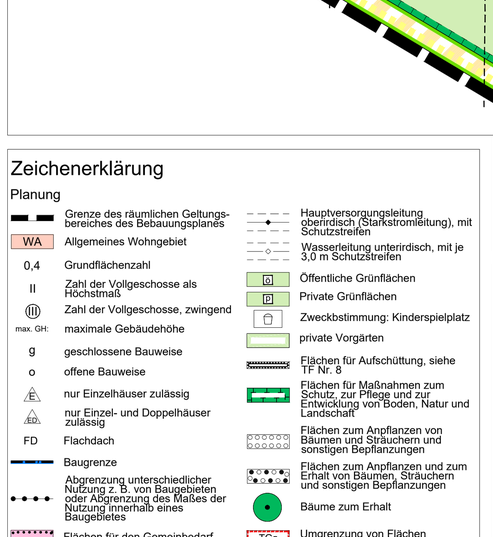
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (III) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- max. GH: — maximale Gebäudehöhe
- g — geschlossene Bauweise
- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- FD — Flachdach
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kita — Zweckbestimmung: Kindertagesstätte
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsgrün
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- W — Wirtschaftsweg
- Sichtdreieck, nachrichtlich
- vorgeschlagene Baumstandorte
- Straßenplanung nachrichtlich

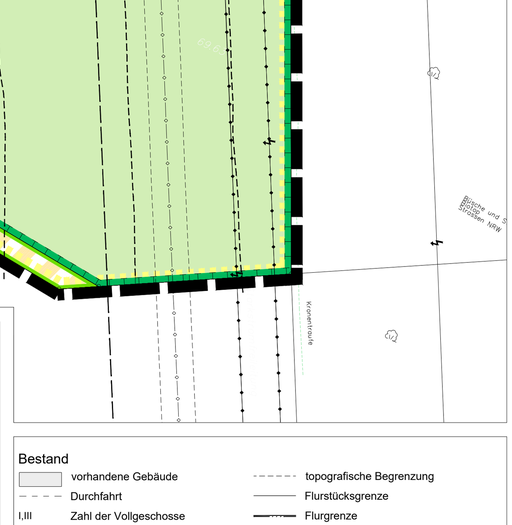
Die Festsetzung der Verkehrsfläche beruht auf der Planung des Büros Brendebach Ingenieure vom 16.12.2019.

- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Beseitigung von Abwasser
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Zweckbestimmung: Abwasser
- Hauptversorgungsleitung oberirdisch (Starkstromleitung), mit Schutzstreifen
- Wasserleitung unterirdisch, mit je 3,0 m Schutzstreifen
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
- private Vorgärten
- Flächen für Aufschüttung, siehe TF Nr. 8
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume zum Erhalt
- TGa — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- St/ Ga — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- L — Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers
- GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Flurstück Nr. 248
- GL — Gehrecht zugunsten der Stadt Troisdorf und der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers
- 76 — maßgeblicher Außenlärmpegel (z.B. 76 dB(A))
- 51,44 — Bezugspunkt (BP) in Metern über Normalhöhennull
- Ausgleichspflichtiger Eingriffsbereich

## Bestand

- vorhandene Gebäude
- Durchfahrt
- I,III — Zahl der Vollgeschosse
- FD — Dachform
- Bordstein
- topografische Begrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 46.71 — vorhandene Höhenlage über NHN



Kartenhintergrund: Geobasisdaten des Landes NRW © Land NRW 2019 Datenlizenz Deutschland - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

0 10 20 30 40 50

Die im Plan dargestellten und festgelegten absoluten Höhen sind Höhen über NHN (Normalhöhen - Null) im DHHN2016

STADT TROISDORF
**Der Bürgermeister**

# Bebauungsplan S195
# Troisdorf-Sieglar / Auf dem Grend

**Amt für Stadtplanung und Bauordnung**
Stadt Troisdorf, den .....
Sachgebiet Stadtplanung
**Verfahrensstand:** Maßstab 1:500