

Stand: 13.02.2024

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.d. §§ 33c, 33d und 33i GewO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Mischgebiet sind ferner gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment (z.B. Sexshop, Erotikfachmarkt) sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf die Darbietung, Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Peep-Shows, Sexkinos, Videokabinen) einschließlich Wohnungsprostitution.

2 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte“ und „Gemeinde- und Quartierszentrum“ sind nur Anlagen und Einrichtungen zur Kinderbetreuung; Anlagen für seelsorgerische, soziale und kulturelle Zwecke; gesundheitliche Beratungsangebote sowie Veranstaltungsräume zulässig.

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

3.1. Größe der Grundflächen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GR) für Hauptgebäude darf im Mischgebiet 120 m² nicht überschreiten.

3.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist mit Bezug zur Normalhöhennull (NHN) bestimmt.

Die Firsthöhe entspricht der Gebäudehöhe. Unberücksichtigt bleiben untergeordnete Bauteile auf dem Dach wie z. B. Schornsteine, die die Firsthöhe um bis zu 1,50 m überschreiten dürfen.

Unter Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt NHN zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Flachdächern die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) oder bei fehlender Attika die Höhenlage der Oberkante der Dachabdichtung.

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

4.1 Überschreitung von Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche darf entlang der vorgelagerten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ an der Kronprinzenstraße die festgesetzte Baugrenze im Erdgeschoss durch untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen, Eingangsbereiche und Rampenbauwerke um bis zu 3,5 m überschritten werden.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports, Garagen sowie Tiefgaragen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei ist von Bäumen, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf zu erhalten sind, ein Abstand von mindestens ~~1,50 m~~ **2,50 m** einzuhalten.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

Die im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht ausgewiesene Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Troisdorf GmbH als Versorgungsträger zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis des Versorgungsträgers die bestehende Stromleitung zu unterhalten und zu verlegen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)

1.1 Dachform und Dachmaterialien

Im Bereich der Zulässigkeit von Satteldächern (SD) ist ein Flachdachteil zwischen den geneigten Dachflächen zulässig, sofern dieser sich bezüglich der gesamten Dachtiefe den geneigten Dachflächen deutlich unterordnet (max. ein Drittel der Dachtiefe).

Die Dachneigung innerhalb der zeichnerisch mit „SD“ gekennzeichneten Teilflächen muss bei Neubauten auf die Dachneigung benachbarter Bestandsgebäude abgestimmt werden. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Dachform kann bei Nebengebäuden oder untergeordneten Gebäudeteilen abgewichen werden.

Für die Dacheindeckung von Haupt- und Nebenanlagen sind nur einfarbige, nicht-glänzende Materialien in gedeckten schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind als Eindeckung ebenfalls zulässig.

1.2 Dachgauben

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

1.3 Werbeanlagen

Optische Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig.

Nicht zulässig sind:

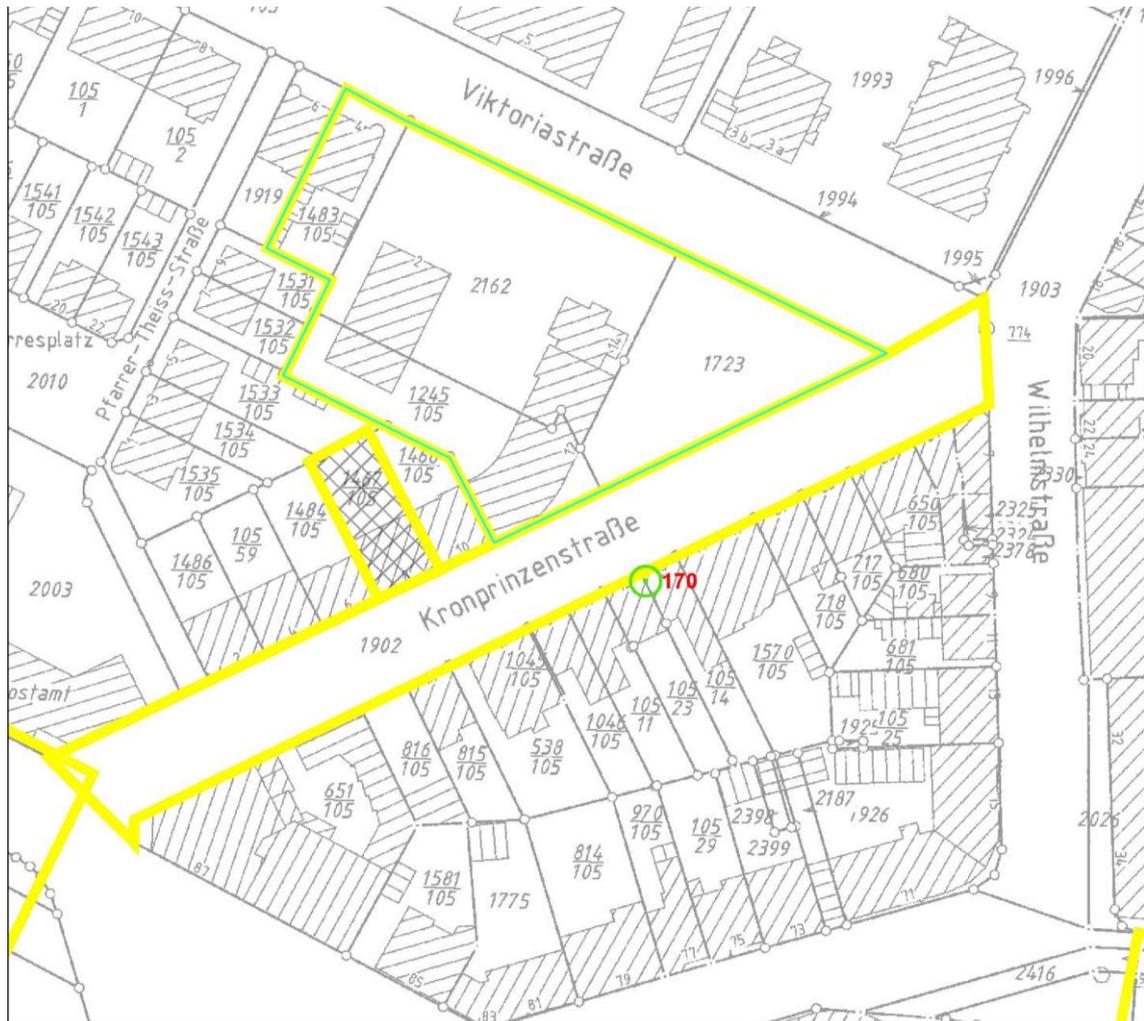
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung
- Werbeanlagen an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
- Werbeanlagen auf oder integriert in Dachflächen

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

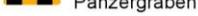
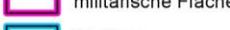
1 Hinweise

1.1 Kampfmittelfunde

Für den Bereich Viktoriastraße 2 und 4 sowie Kronprinzenstraße 12 und 14 inkl. Vorplatz (Flurstücke 1483/105, 2162, 1245/105, 1723) gemäß Abbildung gilt:



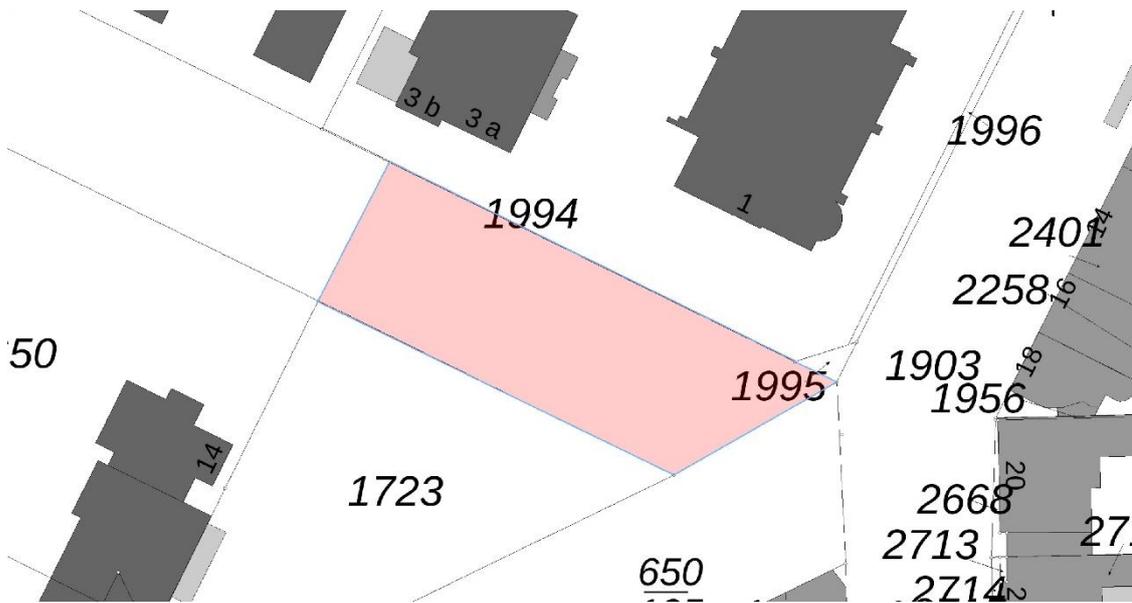
Kartenmaßstab : 1:1.000

	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben		Panzergraben
	alte Antragsfläche		Verdacht auf Bombenblindgänger		Bunker
	nicht auswertbare Fläche		geräumte Bombenblindgänger		militärische Fläche
	geräumte Fläche		Schützenloch		Stellung

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Die Auswertung von Luftbildern ergab einen diffusen Kampfmittelverdacht im Umfeld des Plangebiets. Es wurde eine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt, dabei wurden keine Kampfmittel geborgen (Schreiben vom 24.09.2012, AZ. 22.5-3-5382068-312/12/).

Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind 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.

Für den Teilabschnitt der Viktoriastraße (Flurstück 929/105) gemäß Abbildung gilt:



Der Kampfmittelräumdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat unter dem Schreiben vom 25.08.2023, AZ. 22.5-3-5382068-599/23 folgenden Hinweis gegeben:

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Deshalb empfiehlt die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) eine Untersuchung der zu bebauenden Fläche auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf Geländeneiveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem KBD zu vereinbaren. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird zusätzlich eine Bohrlochdetektion empfohlen.

Weitere Informationen dazu sind auf der Internetseite des KBD zu finden unter http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp. Dort sind das Formblatt „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ und das „Merkblatt Baugrundeingriffe“ verfügbar.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Hinweise zur Vermeidung kampfmittelbedingter Unfälle. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

1.2 Altlasten

Im Plangebiet liegt eine nachrichtlich registrierte Altablagerung mit der Nr. 5108/0102-0. Durch eine Erstbewertung aus dem Jahr 1987 konnte der Verdacht auf Altlasten für die Altablagerung jedoch ausgeräumt werden. Es gilt daher folgender Hinweis:

Werden bei Erdarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.

1.3 Abfallwirtschaft

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor abfuhr der Rhein-Sieg-Kreis,

Amt für Technischen Umweltschutz, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

1.4 Vogelschlag an Gebäuden

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/-durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

1.5 Hinweis zu Lichtemissionen

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Auf § 41a BNatSchG und die LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ wird verwiesen.

1.6 Umgang mit Niederschlagswasser gem. § 44 LWG i.V.m. § 55 WHG

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

1.7 Starkregenereignisse

Die Starkregengefahrenkarte des Abwasserbetriebes Troisdorf (ABT) zeigt auf, wo sich Niederschlagswasser bei seltenen und extremen Ereignissen aufstaut.

Innerhalb des Geltungsbereichs stellt sie für das Szenario 1, Szenario 2 und Szenario 3 eine maximale Wasserstandhöhe von 0,1 bis über 1,0 m im rückseitigen Bereich des Gemeindehauses dar. Das entspricht knietiefen bis mindestens hüfthohen Wasserständen.

Es wird auf die allgemeine Sorgfaltspflicht gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und auf § 78 b WHS hingewiesen. Weitere Informationen für die Eigenvorsorge sind auf der Homepage des Abwasserbetriebs Troisdorf unter <https://www.abwasserbetrieb-troisdorf.de/grundstuecksentwaesserung/niederschlagswasser> zu finden.

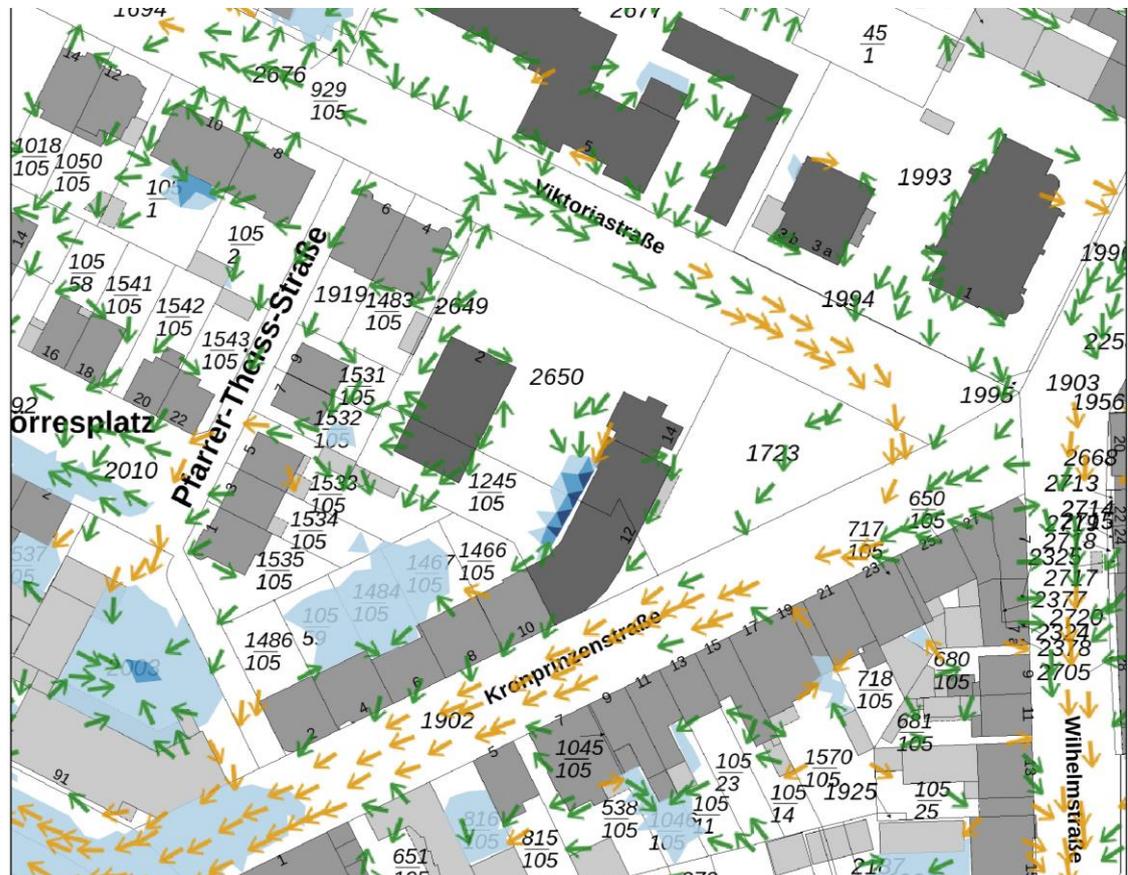
Stadt Troisdorf

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan T 120, 4. Änderung

Überflutungshöhen bei seltenen Starkregenereignissen (Quelle: www.geoportal.troisdorf.de):



Überflutungshöhen bei extremen Starkregenereignissen (Quelle: www.geoportal.troisdorf.de):



1.8 Erneuerbare Energien

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotential bei Solarthermie von 4021 bis 4080 kWh/m²/a und bei Photovoltaik von 1006-1021 kWh/m²/a. Daher wird angeregt, den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen. Für die Nutzung erneuerbarer Energien sollten insbesondere der Einsatz von ortsfesten technischen Anlagen selbständiger Art (z.B. Photovoltaikanlagen bzw. Solaranlagen) zur energetischen Versorgung in die Prüfung mit einbezogen werden. Wirtschaftlichkeitsberechnungen können mit Hilfe der Plattform Gründach- und Solarkataster auf der Homepage www.energieundklima-rsk.de vorgenommen werden.

Es wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes verwiesen, das unabhängig vom Bebauungsplan die Anforderungen und den Einsatz erneuerbarer Energien bei Neubauten und im Gebäudebestand regelt. Das GEG ist entsprechend zu beachten.

1.9 Schutz zu erhaltender Bäume

Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf zu erhalten sind und von Baumaßnahmen betroffen sind, sind bei Bauarbeiten gemäß DIN 18920 / 2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" fachgerecht zu sichern und zu schützen.

2.0 Bodendenkmalpflege

Archäologische Bodenfunde oder Befunde sind der Gemeinde als Unterer 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 ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.