



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

I. Textliche Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB)

- Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Art der Anlagen** (§ 1 Abs. 9 BauNVO und § 11 BauNVO Sondergebiet „Agri-PV“
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von landwirtschaftlichen Flächen (Primarnutzung) sowie bodennaher PV-Anlagen (Sekundärnutzung). Grundlage hierfür ist die Kategorie II nach DIN SPEC 91434 (Agri-Photovoltaik-Anlagen – Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung; Ausgabe 2021-05; DIN-Media GmbH, Berlin)
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Sondergebiet (SO)-Agri-PV ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Flächen für die Landwirtschaft,
 - Solarmodule in senkrechter Bauweise (bodennahe System) mit einem Mindestabstand in Reihen von mindestens 16 m
 - Gebäude und bauliche Anlagen für Wechselrichter, Transformatoren und Stromspeicher,
 - technisch erforderliche untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Wartung der Anlage
 - Nebenanlagen für die Landwirtschaft.
 - Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung** (§ 16 BauNVO)
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden Anlagenhöhen als Mindest- und Maximalhöhen in der Planzeichnung festgesetzten Anlagenhöhen als Höchstgrenze festgesetzt.
Ausnahme: Die Anlagenhöhen sind unter Berücksichtigung der folgenden Punkte zu bestimmen:
 - die Konstruktion und Leitungen,
 - Gebäude und bauliche Anlagen für Wechselrichter, Transformatoren und Stromspeicher,
 - technisch erforderliche untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Wartung der Anlage
 - Nebenanlagen für die Landwirtschaft.
 Ausnahmsweise kann die Mindesthöhe für die Solarmodule unterschritten werden, soweit ein Flurabstand von mindestens 2,0 m zum anstehenden Gelände eingehalten wird.
 - Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)
Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für Anlagen nach § 19 Absatz 4 BauNVO ist nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 23 BauGB)

M1 Einsatz und Extensivierung der Flächen unterhalb der PV-Module
Unterhalb der PV-Module ist in einem Meter Breite auf der gesamten Länge der Modulreihen auf einer Gesamtfäche von 2.340 qm die Ansaat mit einem zertifizierten Regio-Saatgut durchzuführen. Die Auswahl der Saatgutmischung erfolgt unter Berücksichtigung eines hohen Anteils standorttypischer Kräuterarten. Es sind mehrjährige, auf die lokalen Standortverhältnisse abgestimmte Mischungen zu bevorzugen.

II. Hinweise

- Bodenmaterial**
Im Rahmen von Erdarbeiten anfallendes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Vor der Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) von (reich) verunreinigtem, bauschuttaliger oder organoleptisch auffälligem Bodenaushub (> B0 nach Ersatzbaustoffverordnung) ist der Probennahme- und Analyseumfang mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt und Naturschutz, gewerbliche Abfallwirtschaft, abzustimmen.
Die Entsorgungswege des abzufahrenen Bodenaushubs sind unter Vorlage von Dekontaminationsuntersuchungen vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis mitzuteilen (§ 47 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)). Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Anzeige der Einbaustelle vorzulegen.
- Hochwasserschutz**
Das Plangebiet liegt innerhalb des Hochwasserrisikogebietes des Rheins und der Sieg. Außerdem liegt das Grundstück bei einem Versagenfall der Hochwasserschutzanlagen und Hochwasserereignissen mit häufigeren Wahrscheinlichkeiten (100-jährliche, 10-jährliche Wahrscheinlichkeit) im hochwassergefährdeten Bereich, die Überflutungshöhen liegen dann bei 2 - 4 m. Teile des Plangebietes liegen in der Deichschutzone II und III gemäß § 3 Absatz 3 und Absatz 4 DSchVO. Es wird auf die am 01. September 2021 in Kraft getretene Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) verwiesen.
- Wasserschutz**
Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zündorf der RheinEnergie AG in der Wasserschutzzone III B. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzoneverordnung sind zu beachten.
- Grundwasser**
Es wird auf die allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz verwiesen.
- Artenschutz**
AS 1 Zeitraum Baubeginn und Baufeldfreimachung
Der Baubeginn inklusive Baufeldfreimachung ist in dem Zeitraum zwischen dem 01.10. und 15.01. des Folgejahres durchzuführen, um eine Beeinträchtigung winterlicher Tierarten, insbesondere bodenbrütender Vogelarten, ausschließen zu können. Dieser Zeitraum orientiert sich an den Vorgaben gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG und wird aufgrund der Anwesenheitsphase der Fledermäuse (Ankunft im Brutgebiet Ende Januar) in ihrem Fortpflanzungsstadium gemäß SÜDBECK et al. (2005) modifiziert.
Sollte ein abweichender Beginn der Bautätigkeiten innerhalb der Brut- und Nestlingszeit zwischen dem 16.01. und dem 29.09. erforderlich sein, ist dieser nur möglich, wenn in den Eingriffsbereichen eine Prüfung auf Brutnester durch eine ökologische Fachkraft erfolgt und keine Brutaktivität im Vorhabensgebiet stattfindet.
Zusätzlich soll vor Beginn der Bautätigkeit vorbeugend eine Vermeidungsmaßnahme umgesetzt werden, um Brutaktivitäten von sich potenziell ansiedelnden bodenbrütenden Vogelarten im Wirkungsbereich der Bautätigkeiten zu vermeiden. Dafür sind zur Vergärung der Vögel auf der Vorhabensfläche Pfosten im 15-m-Raster (Endhöhe ca. 1,50 m) einzuschlagen und oben mit mindestens 1 m langem Flatterband zu versehen. Diese müssen vor Mitte Januar ausgebracht werden und bis Ende September bzw. bis der laufende Baubetrieb bei den jeweiligen Bereichen ankommt, stehen bleiben. Zudem soll das Gebiet durch kurzgehaltene Vegetation unattraktiv für Bodenbrüter gestaltet werden.
AS 2 Vermeidung nächtlicher Bautätigkeiten
Um Störungen der Fledermäuse und anderer winterlicher, nachtaktiver Tierarten zu vermeiden, ist auf eine nächtliche Beleuchtung der Agri-PV-Anlage während der Bautätigkeiten sowie des späteren Betriebs zu verzichten.
5. Sonstige Hinweise
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.

Plangrundlage

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand: 03.02.2025) und die topografische Aufnahmen des Vermessungsbüros Apel zugrunde.

Troisdorf,
Öffentlich best. Vermessungsingenieur*in

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

Troisdorf,
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Amtsleiterin Stadtplanungsamt

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

Troisdorf,
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Vermessungsingenieur*in

Planverfasser*in

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde durch Stadtplanung Zimmermann GmbH erarbeitet.

Troisdorf,

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 15.11.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB gefasst und am 07.12.2024 bekannt gemacht.

Troisdorf,
Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentlichen Aushang des Planentwurfes vom 07.04.2025 bis 09.05.2025 durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs.1 BauGB vom 26.03.2025 bis einschließlich 30.04.2025 beteiligt worden.

Troisdorf,
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Amtsleiterin Stadtplanungsamt

Veröffentlichung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 11.06.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die Veröffentlichung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf,
Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 11.08.2025 bis 19.09.2025 gem. § 3 Abs.2 BauGB, veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung sind am 09.08.2025 örtlich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs.2 BauGB von der Veröffentlichung am 08.08.2025 benachrichtigt und beteiligt worden.

Troisdorf,
Der Bürgermeister
In Vertretung
Technischer Beigeordneter

Erneute Veröffentlichung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Klimaschutz und Denkmalschutz des Stadtrats Troisdorf hat in seiner Sitzung am den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die erneute Veröffentlichung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf,
Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung, Klimaschutz und Denkmalschutz

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom bis gem. § 4a Abs.3 BauGB erneut veröffentlicht. Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung sind am örtlich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs.2 i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB von der erneuten Veröffentlichung am benachrichtigt und beteiligt worden.

Troisdorf,
Der Bürgermeister
In Vertretung
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat 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 (Ersaufertigung). Dieser Plan stimmt mit dem Urkundplan überein (Zweitausfertigung). Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB beigefügt.

Troisdorf,
Siegel
Bürgermeister

Inkrafttreten


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

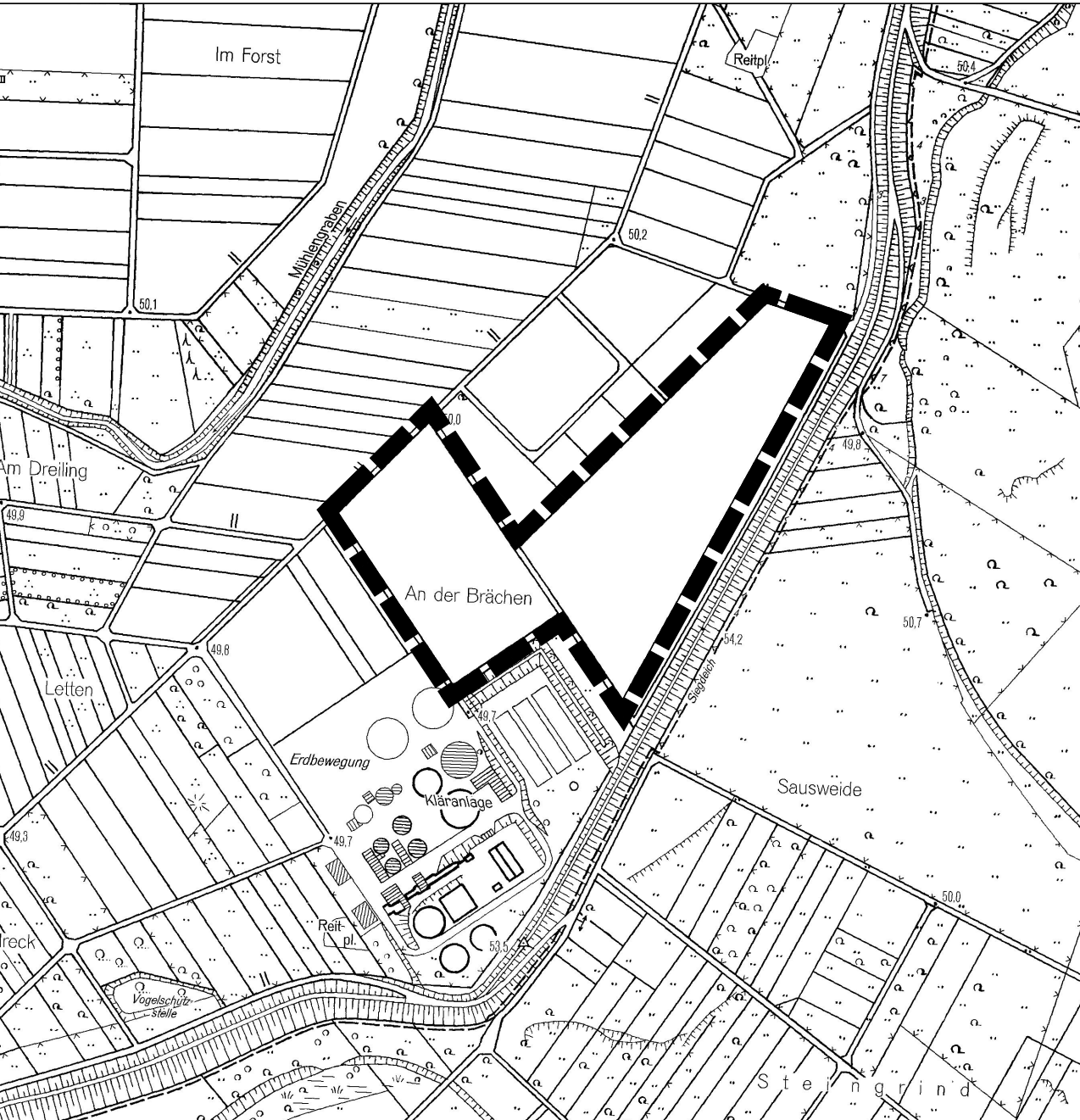
Troisdorf,
Der Bürgermeister
In Vertretung
Technischer Beigeordneter

Gesetzlich Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichnungsverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)
Landeswassergesetz (LWG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
Bundesmissionsschutzgesetz (BmSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.2.2025 (BGBl. 2024 I Nr. 58)

Änderung zur erneuten Veröffentlichung sind in grüner Schrift gekennzeichnet





Bebauungsplan S 214
Stadtteil Troisdorf Sieglar und Eschmar,
Bereich nördlich der Kläranlage Müllecken

Stadtplanungsamt
Stadt Troisdorf,

Vorhabenstand: 23.03.2026 Maßstab 1:1000