

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.1 In dem Gewerbegebiet (GE) sind Bordelle oder bordellartige Betriebe und Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellung und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, nicht zulässig

1.2 In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gem. „Troisdorfer Liste 2020“ unzulässig.

Eine Ergänzung des zulässigen Sortimentes durch nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gem. „Troisdorfer Liste 2020“ als Randsortiment mit einem Anteil von höchstens 10% der Verkaufsfläche ist zulässig, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

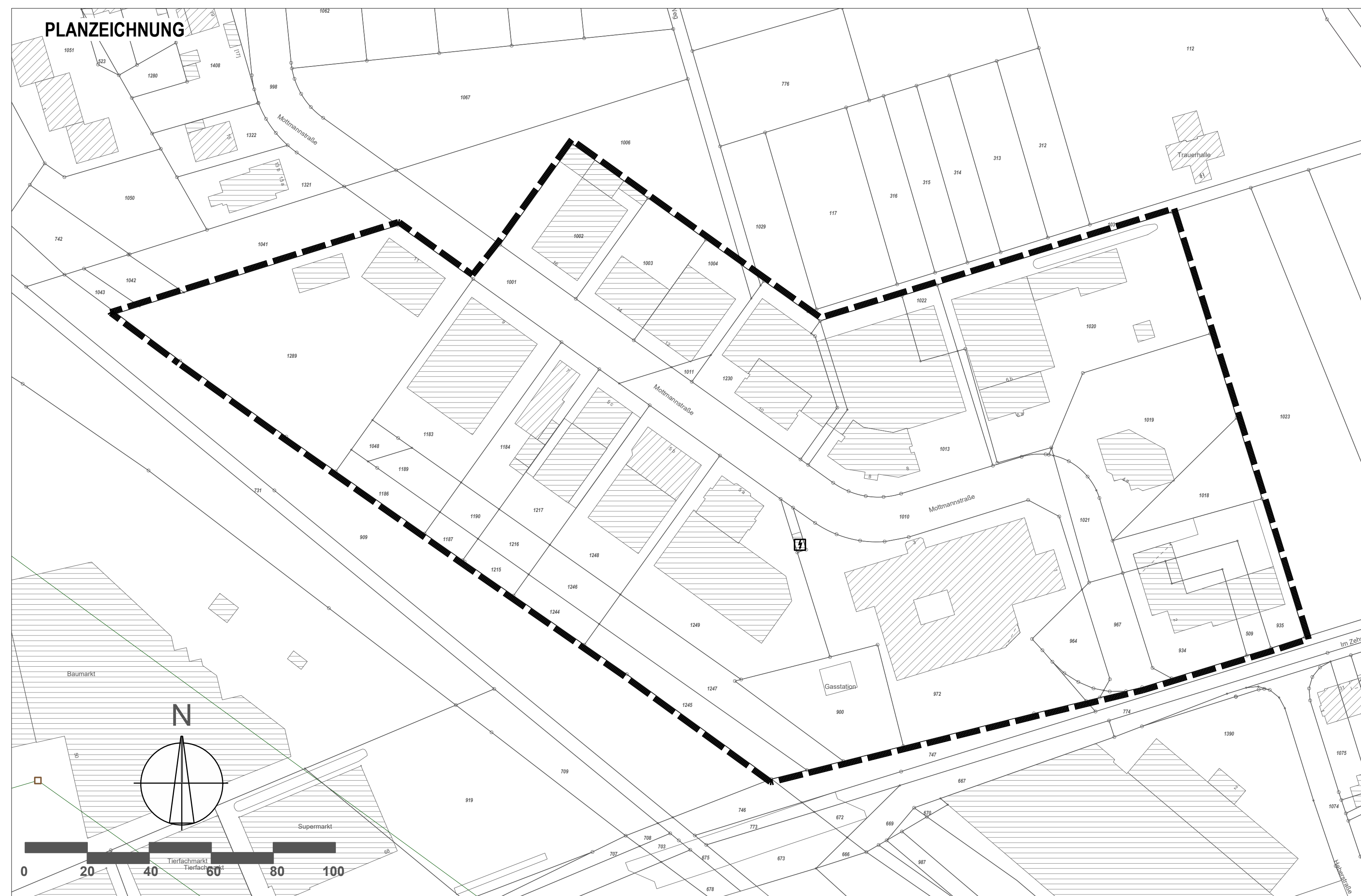
#### 1. Gewässerschutz/Starkregen

Starkregenereignisse können unabhängig von Fließgewässern an jedem Ort zu lokaler Überflutung führen. Je nach Rahmenbedingungen (Topographie und Flächennutzung in der Umgebung) sollte dies bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Es wird empfohlen entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen, um ein Eindringen von Regenwasser in Gebäude zu verhindern.

#### HINWEIS:

Die Festsetzungen der 3. Änderung ergänzen den Bebauungsplan O 10 Blatt 1, Rechtskraft 28.10.1988, und ersetzen inhaltlich die 2. Änderung bzw. die Vorgaben zu Sortimenten aus dem Ursprungsplan. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes O 10, Blatt 1 werden durch die 3. Änderung des Planes nicht berührt und gelten weiter fort.

## PLANZEICHNUNG



## VERFAHRENSVERMERKE

### Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 08.12.2025) zugrunde.

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

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.  
Troisdorf, ..... Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
..... Amtsleiterin Stadtplanungsamt

### Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz des Stadtrates hat in seiner Sitzung am 23.01.2025 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 i.V.m. § 13a BauGB mit dem Hinweis, dass der Plan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll, gefasst und wurde am 01.02.2025 bekannt gemacht.

Troisdorf, ..... Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung, Klimaschutz und Denkmalschutz

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Troisdorf, ..... Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
..... Amtsleiterin Stadtplanungsamt

### Veröffentlichung

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

Troisdorf, ..... Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung, Klimaschutz und Denkmalschutz

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der 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 Urkundsplan ausgefertigt (Erstausfertigung). Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigung).

Troisdorf, ..... Bürgermeister

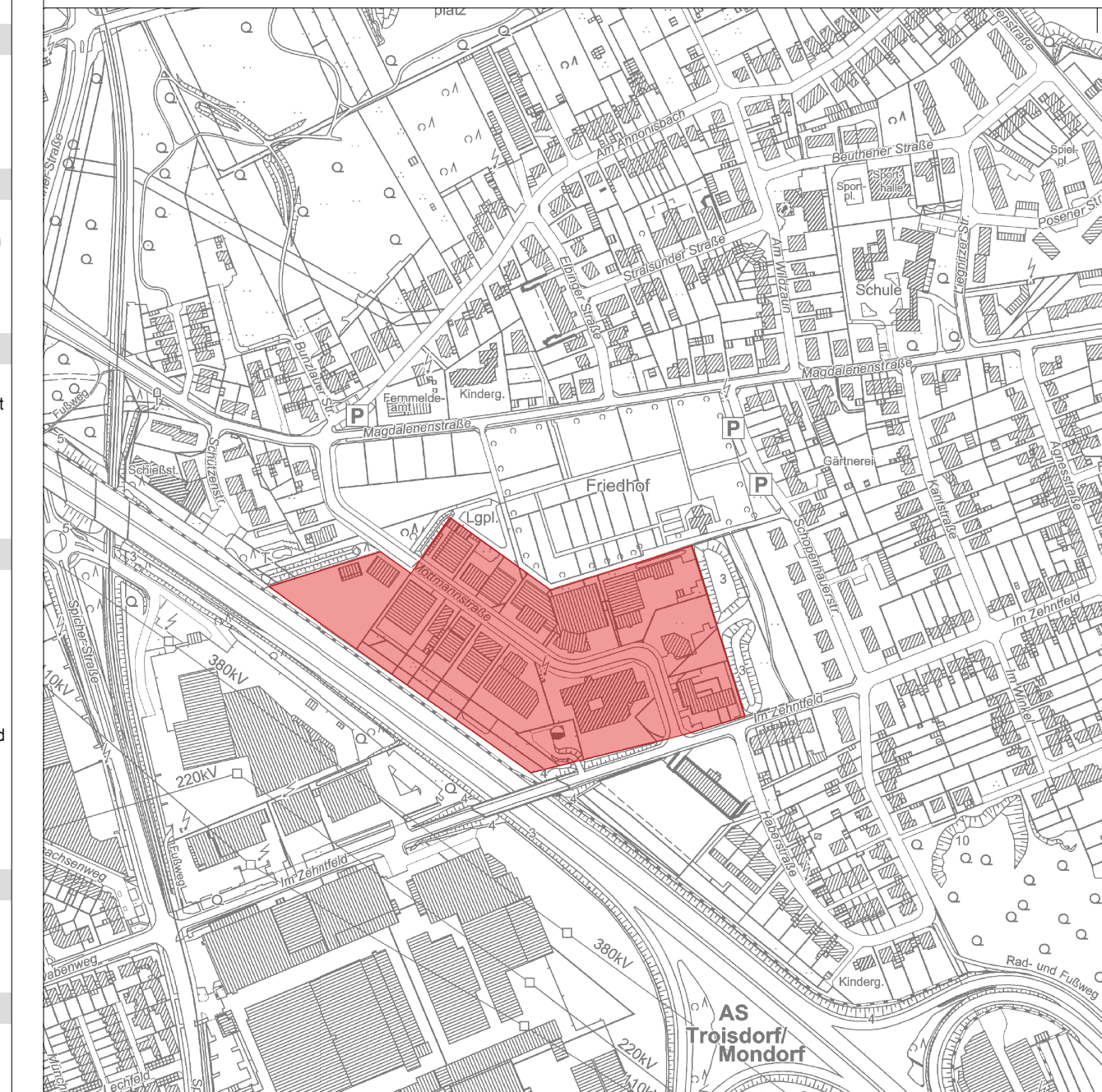
### In - Kraft - Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht 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 Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)  
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)  
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)  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)  
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)



## TEXT-Bebauungsplan O10, Blatt 1, 3. Änderung Troisdorf-Oberlar

Stadtplanungsamt

Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung

Bearbeitungsstand: 16.04.2026

Maßstab 1:1000