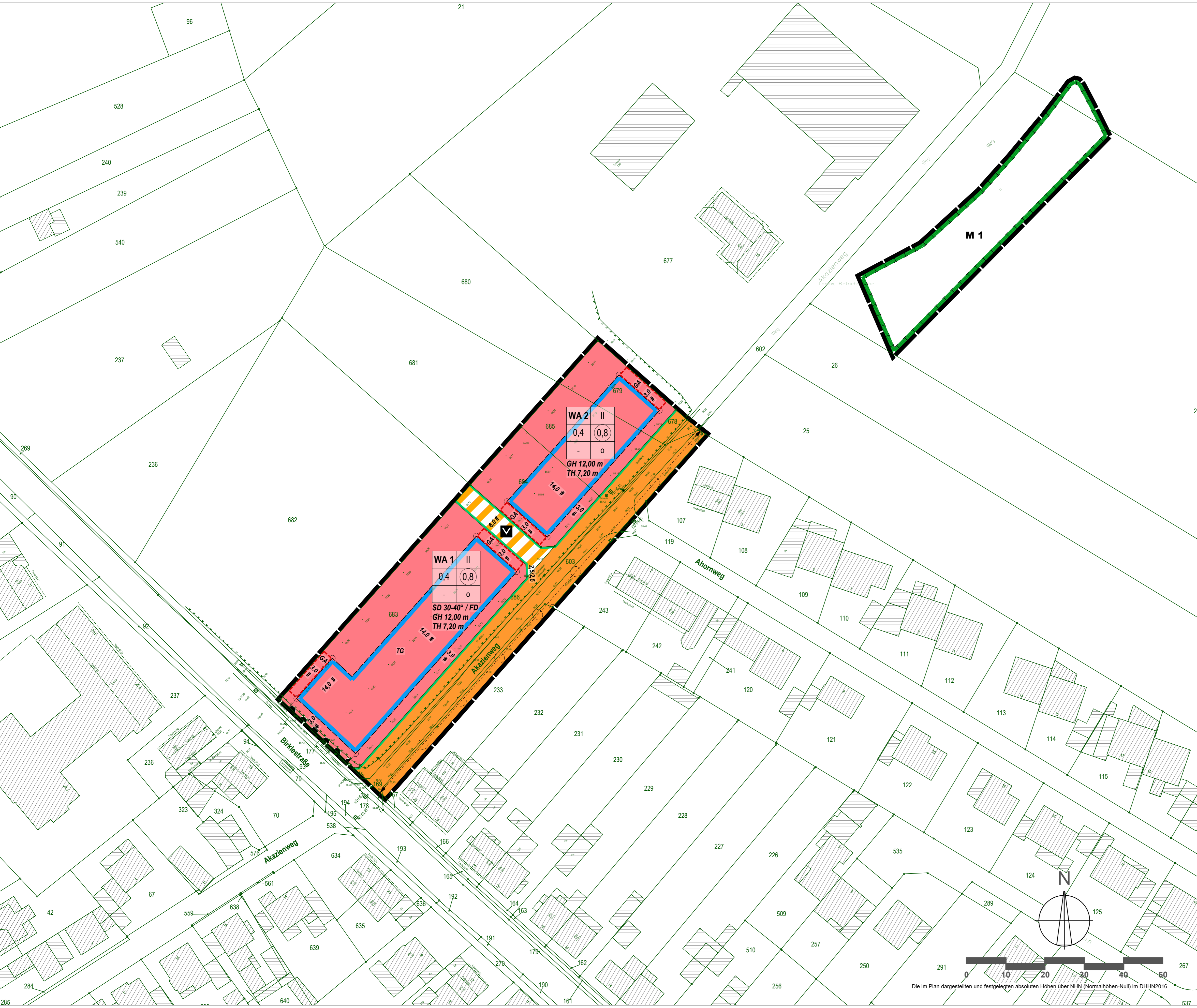


PLANZEICHNUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
2.2 Höhen baulicher Anlagen
2.2.1 Als Bezugshöhe wird die bestehende Geländeoberfläche (Geländehöhe) festgesetzt.
2.2.2 Die Firsthöhe entspricht der Gebäudehöhe.
2.2.3 Als Traufhöhe wird der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut definiert.
2.2.4 Die festgesetzten Traufhöhen gelten bei obersten Stockgeschossen für die Oberkante Brüstung der aufgehenden Wand des darunter liegenden Geschosses.
2.2.5 Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses ist mind. 50 cm über der Bezugshöhe zu planen.
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4.1 Stellplätze, Carports und Garagen
4.2 Stellplätze in unterirdischen Garagenschossen (Tiefgarage)
5. 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)

- 5.1 Begrünung von Tiefgaragen
5.2 Dachbegrünung
5.3 Vorgärten
5.4 Anpflanzen von Straßenbäumen
6. Ziordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
6.1 Der Eingriff aufgrund der Wohnbauflächen verursacht ein rechnerisches ökologisches Defizit von 60,724 Biopwerteneinheiten (BWE) nach LUDWIG (1991).

Gemarkung Sieglar, Flur 32, Teilfläche des Flurstücks 27 1230 qm

Zum anderen ist der Eingriff durch den Erwerb von 39.280 BWE aus dem interkommunalen Ökokoito Sülz-Agger-Aue oder aus einem vergleichbaren anerkannten Ökokoito auszugleichen.
Der Eingriff aufgrund der Verkehrsflächen verursacht ein rechnerisches ökologisches Defizit von 16.115 Biopwerteneinheiten (BWE) nach LUDWIG (1991).

6.2 Der Eingriff in den Boden ist durch den Ankauf von zusätzlich 6.786 ökologischen Werteneinheiten nach Sporbeck / Ludwig zu kompensieren. Die Werteneinheiten sind aus dem interkommunalen Ökokoito Sülz-Agger-Aue oder aus einem vergleichbaren anerkannten Ökokoito zu erwerben.

7. Technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Dachflächen von Hauptanlagen und Nebenanlagen (inkl. Garagen und Carports) sind so zu konstruieren, dass die statischen Voraussetzungen für die Errichtung einer Anlage zur Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) gegeben sind.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; Kennzeichnungen und Hinweise

- 1. Wasserterschutzzone IIB
(1) Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIB der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf.
(2) Entwässerung von Baugruben sowie die dauerhafte Ableitung von Drainagewasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz.
(3) Die Grundwasserressource RSK-Nr. 7830-022 befindet sich im Plangebiet.
2. Abfallwirtschaft:
(1) Einbau von Recyclingmaterialien innerhalb der Wasserschutzzone
(2) Bodenaushub zur Entsorgung
3. Beseitigung von Niederschlagswasser gem. §44 LWG
4. Artenschutz

Da die Einbaufäche im Bereich der Wasserschutzzone IIB des Wasserschutzgebietes Zündorf der RheinEnergie AG liegt, sind die Bestimmungen der Schutzzoneverordnung zum Einbau von Recyclingmaterialien einzuhalten.
Nach Abschluss der Einbaumaßnahme ist dem Rhein-Sieg-Kreis eine Abschlussanzeige vorzulegen (mithilfe der o. g. digital ausfüllbaren und vom Verwender zu unterschreibenden Excel-Vorlage).
Das entsprechende Formular (digital ausfüllbar und vom Verwender zu unterschreibende Excel-Vorlage) ist abrufbar unter: https://www.umwelt.nrw.de/umwelt/umwelt-und-ressourcenschutz/abfallundkreislaufwirtschaft/gewerbeabfall

- V2_yauebedingt: Ökologische Baubegleitung:
V3_anlagebedingt: Verbau von Vogelschutzgläsern:
(2) Lichtmission: Anstrahlungen von Gebäuden sollen möglichst objektnah erfolgen.
5. Bodendenkmalpflege
6. Hinweise zu den Anforderungen und den Einsatz erneuerbarer Energien
7. Hinweise zu Starkregenereignissen

Die Anstrahlungen von Gebäuden sollen möglichst objektnah erfolgen. Die Ausrichtung der Beleuchtung soll bevorzugt von oben nach unten erfolgen.
Ebenso wird auf § 42a der Landesbauordnung sowie der Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Landesbauordnung 2018 (Solaranlagen Verordnung / SAN-VO NRW) hingewiesen.

Auf dem heute unbebauten Flurstück 235 ist bei einem seltenen Starkregenereignis der max. Wasserstand im südlichen Bereich mäßig hoch (10-50 cm).
Es wird auf die allgemeine Sorgfaltspflicht gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und auf § 78 d WHS hingewiesen.

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



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



Quelle (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz): Künstliche Außenbeleuchtung
Tipp zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtmissionen, LANUV-Info 42

ZEICHENERKLÄRUNG

- 01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)
06 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
13 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)
15 SONSTIGE PLANZEICHEN (Auswahl)

- WA1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
WA2
0,4 0,8
GH 12,00 m
TH 7,20 m
SD 30-40° / FD
GH 12,00 m
TH 7,20 m
TG
30-40°
GA Garagen
TG Tiefgarage
SD / FD Satteldach / Flachdach
30-40° Dachneigung 30-40°
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, M1 siehe textliche Festsetzungen Punkt 1.6.
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
GA Garagen
TG Tiefgarage
SD / FD Satteldach / Flachdach
30-40° Dachneigung 30-40°
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage / Planzeichnung
Als Plangrundlage dient die Vermessungsgrundlage des Ing. Büro Felix Kubala mit dem Aufmaß vom 08.01.2006.
Es wird bescheinigt, dass das Datum und die Unterschrift des öffentlich bestellten Vermessungsgeometers mit der Unterschrift auf der Originalplangrundlage übereinstimmen.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

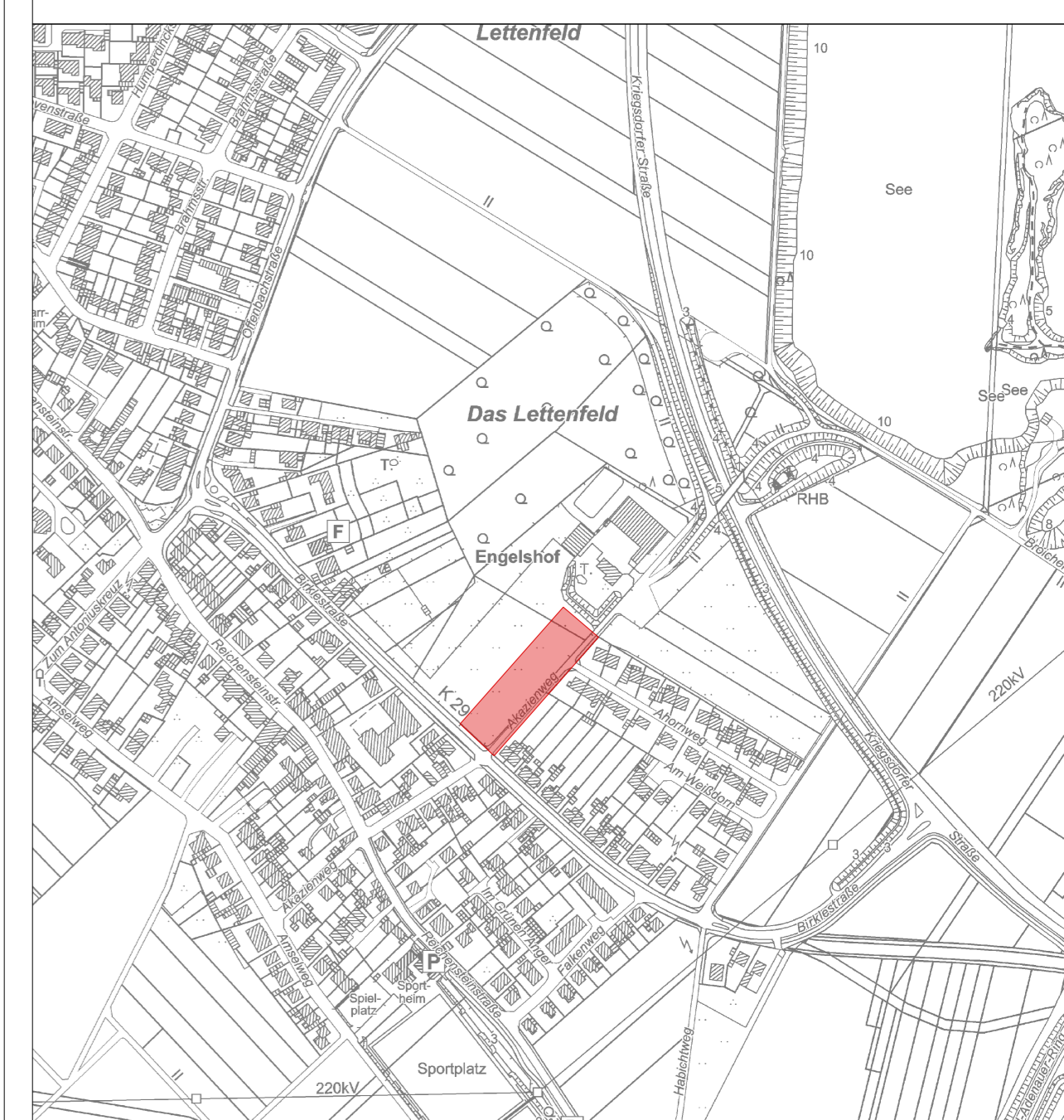
Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 03.09.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 11 BauGB gefasst und am 11.07.2025 bekannt gemacht.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Der Bebauungsplan ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 07.04.2025 bis 09.06.2025 durchgeführt worden.

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 Beauftragung der Behörden beschlossen.
Der Bebauungsplan ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung am... bis... veröffentlicht worden.

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.

Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB ausfertigt (Erstausfertigung).
In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am... ersichtlich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bestandteile Grundlagen
Baugesetz (BauGB) i. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 148)
Planungsrecht (PlanVO) i. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3760) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
Planungsrecht (PlanVO) i. F. der Bekanntmachung vom 19.10.1999 (BGBl. I S. 35), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.09.2023 (BGBl. I Nr. 146)
Landesbauordnung (LBO) i. F. der Bekanntmachung vom 27.07.2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)
Landesbauordnung (LBO) i. F. der Bekanntmachung vom 02.07.2009 (GV. NRW. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.03.2021 (GV. NRW. S. 1470)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323)
Bundeswasserhaushaltsgesetz (BWHG) i. F. der Bekanntmachung vom 17.03.1988 (BGBl. I S. 523), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 148)
Gesetz zur Einparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (EnergieG) i. F. der Bekanntmachung vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1736), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Januar 2025 (BGBl. I Nr. 4)



Bebauungsplan K 211
Troisdorf - Kriegsdorf
Bereich Akazienweg
Stadtplanungsamt
Verfahrensstand: Veröffentlichung
Bearbeitungsstand: 23.03.2026
Maßstab 1:500