TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sowie gemäß § 9 Absatz 2b BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten (z.B. Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.d. §§ 33c, 33d und 33i GewO), 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 - nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet (MI) die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann im Mischgebiet (MI) die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann im allgemeinen Wohngebiet (WA) die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung die in der Planzeichnung angegebenen Gebäudehöhen als Höchstgrenze festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Attika oder, wenn keine Attika hergestellt wird, die Oberkante des Gebäudes. Die jeweiligen maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.
Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z.B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Luft-Wasser-Wärmepumpen, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Solaranlagen (Solarthermie/Photovoltaik) und Geländer bzw. Absturzsicherungen - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 3,50 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 20 % nicht übersteigen (ausgenommen hiervon sind Solaranlagen). Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe der Überschreitung von der Gebäudeaußenkante des jeweiligen zugeordneten Geschosses zurücktreten, dies gilt nicht für Geländer bzw. Absturzsicherungen. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Bepflanzungen ist ohne die vorgenannten Einschränkungen zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubare Grundstücksfläche im Mischgebiet (MI) folgende Ausnahmen festgesetzt:
Die rückwärtige Baugrenze des mit drei Vollgeschossen sowie des mit vier Vollgeschossen festgesetzten Gebäudeteils darf durch Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die Länge aller Überschreitungen darf dabei je Geschoss höchstens die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand betragen.
Die rückwärtige Baugrenze des sechsgeschossigen Gebäudeteils darf durch eine Fluchttreppe überschritten werden, sofern diese dem Hauptbaukörper untergeordnet ist.
Im Untergeschoss darf die Baugrenze durch Licht- bzw. Belüftungsschächte um bis zu 1,50 m überschritten werden.
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Rankgerüste für Fassadenbegrünungen ist bis zu 0,5 m zulässig, sofern diese Überschreitung für eine funktionierende Fassadenbegrünung erforderlich ist.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Tiefgaragen mit ihren Zufahrten im Plangebiet generell zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Lärmschutzmaßnahmen an Außenbauteilen
Entsprechend den in der Planurkunde dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegelbereichen bzw. Lärmpegelbereichen (LP) sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu treffen. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Lärmpegelbereiche III bis V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 für die jeweiligen Lärmpegelbereiche wie folgt zu errichten:

Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze)	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
		Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß in dB	
70 dB(A)	IV	40	35
75 dB(A)	V	45	40
80 dB(A)	VI	50	45

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

Schutz der Nachtruhe
Bei Räumen mit Schlaffunktion und öffenbaren Fenstern ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.
Ein Verzicht auf derartige Maßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung an den schutzbedürftigen Räumen niedrigere Beurteilungspegel als 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) nachgewiesen werden.

Schutz von Innenwohnbereichen
Bei Fenstern von Wohn- und Schlafräumen an den in der Planurkunde festgesetzten Fassadenabschnitten muss sichergestellt werden, dass die betroffene Wohnung auch über ein öffenbares Fenster eines schutzbedürftigen Raumes gemäß Pkt. 3.16 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin) verfügt, vor dem die Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags bzw. 54 dB(A) nachts nicht überschreiten. Dies kann durch Fenster an der lärmabgewandten Gebäudeseite oder bauliche Maßnahmen, wie z.B. Loggien mit Verglasung vor schutzwürdigen Räumen, erreicht werden.

Schutz von Außenwohnbereichen
An den äußeren straßenzugewandten Fassaden sind für Freisitze Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel nicht überschritten wird (z.B. akustisch dichte Brüstungen in Kombination mit hochabsorbierenden Decken oder verglaste Loggien). Hiervon ausgenommen sind Freisitze von Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite (seitliche oder rückwärtige Fassade) ein Freisitz errichtet wird.

Schallschutz Tiefgarage
Tiefgaragenzufahrten sind auf einer Länge von mindestens 9 m mit einer schalldichten Wand und Decke mit einer Mindestdurchgangsschalldämmung von 25 dB einzuhausen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Art und Weise nachgewiesen werden kann.

Die DIN 4109:2018 kann während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, eingesehen werden.

5.2 Maßnahmen zum Gewässerschutz

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind unzulässig.

5.3 Maßnahmen zum Schutz vor sommerlicher Überwärmung

Für die Fassaden im Mischgebiet (MI) sind helle Farbtöne, die bei Sonneneinstrahlung nur eine minimierte Wärmeaufnahme aufweisen, zu verwenden (der Albedo-Wert soll den Wert von 0,3 nicht unterschreiten, Hellbezugswert von mindestens 30 %).

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

6.1 Dachbegrünung

Im Mischgebiet (MI) sind die Dachfläche des ersten und zweiten Vollgeschosses als intensive Dachbegrünung fachgerecht gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. (FLL) in der jeweils gültigen Fassung herzustellen. Ausgenommen hiervon sind die mit Terrassen, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbauten Bereiche sowie Einhausungen technischer Anlagen und deren Dachflächen. Die durchwurzelbare Schicht muss dabei mindestens 40 cm betragen. Bei Baumpflanzungen ist die Durchwurzelbare Schicht mit einer Starke von 1,20 m herzustellen. Es sind nur Bäume der 2. und 3. Ordnung zu pflanzen. Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss mindestens 12 m³ betragen. Die Boden- und Pflanzarbeiten sind fachgerecht nach dem Stand der Technik durchzuführen.

Die übrigen jeweils obersten Dachflächen der Flachdächer von Haupt- und Nebenanlagen (Garagen, Carports und überdachte Fahrradstellplätze) sind mit einer extensiven Dachbegrünung als Sedumgesellschaften, Magerrasen, Gräser und/oder Stauden herzustellen (Substrataufbau 10-15 cm einschließlich Drain- und Filterschicht). Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Solaranlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht gegenseitig aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Dachaufbauten und technisch erforderliche Randstreifen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Die FFL-Dachbegrünungsrichtlinien (Ausgabe 2018, 6. Auflage) können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, eingesehen werden.

6.2 Fassadenbegrünung

Im Mischgebiet (MI) sind zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen im Erdgeschoss von mehr als 40 m² ab einem Lochanteil der Erdgeschoss-Fassade von weniger als 25 % flächig und dauerhaft mit bodengebundener Begrünung zu bepflanzen.
Ausgenommen hiervon sind Fassaden entlang der Tiefgaragenrampe, entlang der Tiefgaragenzufahrt sowie im Bereich von Fluchttreppen.
Zudem sind entlang der Frankfurter Straße zwischen Fensteröffnungen liegende Außenwandflächen im Erdgeschoss flächig und dauerhaft mit bodengebundener Begrünung zu bepflanzen.
In den vorgenannten Bereichen ist eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge zu setzen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Wandgebundene Systeme sind gleichwertig.
Im Mischgebiet (MI) sind Standplätze für Müllbehälter im Freien mit Rankgerüsten o.ä. dauerhaft einzugrünen.

6.3 Begrünung privater Grundstücke

Private Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Terrassen, (Fahrrad-)Stellplätzen, Spielflächen, Zu- und Gehwegen sowie sonstigen Nebenanlagen, unversiegelt zu belassen, dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die unversiegelte und begrünte Fläche ist mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen. Insbesondere Schotterflächen, Splittflächen, Kiesflächen, Steinflächen, Kunstrasen und sonstige Versiegelungen des Gartens sind nicht zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

1. Dachform, Dachneigung und Firstrichtung

Im Mischgebiet (MI) sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gebäude mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad sowie der durch Planzeichen festgesetzten Hauptfirstrichtung zu errichten. Solaranlagen müssen hier mit derselben Neigung wie die Dachflächen errichtet werden. Untergeordnete Dachteile wie Zwerchgiebel, Gauben und Anbauten können auch mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden. Garagen und Carports können auch mit einem Flachdach errichtet werden.

2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Ziergiebel

Die Summe der Einzellängen von Zwerchgiebeln, Gauben, sonstigen Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf 60 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

3. Fassaden

Im Mischgebiet (MI) dürfen Gebäudefassaden (außer Fenster und Türen) nur in Vollklinker oder Klinker-Riemchen, Putz, Naturstein, Beton und Stahl ausgebildet werden. Im Mischgebiet (MI) dürfen die Farben Grün, Blau und Violett (Farbreihen 120 bis 360 des RAL-Design-Systems) nicht verwendet werden. Die Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz vor sommerlicher Überwärmung (vgl. A 5.3) sowie zur Fassadenbegrünung sind zu beachten (vgl. A 6.2).
Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie sich harmonisch in das Ortsbild einfügen.

4. Einfriedungen

Im Mischgebiet (MI) sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Sie sind so anzubringen, dass sie von Größe und Ausstrahlung her keine Auswirkungen auf den fließenden Verkehr haben können.

Nicht zulässig sind:
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung
- Werbeanlagen an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

C. Nachrichtliche Übernahmen; Kennzeichnungen und Hinweise

1. Artenschutz
Zur Vermeidung und Verminderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigung sind folgende Maßnahmen von Bedeutung:

Vermeidungsmaßnahme V1: Durchführung von Rückbauarbeiten an der Gebäudehülle außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wildlebender Vogelarten und Aktivitätszeit der Fledermäuse oder ökologische Baubegleitung
Rückbauarbeiten an der Gebäudehülle im Vorhabenbereich sind außerhalb der Brutzeit von Vogelarten und der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um zu vermeiden, dass Eier oder Jungvögel von an Gebäuden brütenden Vögeln oder Fledermausindividuen durch Eingriffe direkt gefährdet werden. Falls Rückbauarbeiten innerhalb der Brutzeit der Vögel und Aktivitätszeit der Fledermäuse (1. März bis 30. September) nicht zu vermeiden sind, ist durch vorgezogene Kontrollen bzw. eine ökologische Baubegleitung und ggf. zu ergreifende Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass es nicht zu einer Gefährdung von Vogelbruten oder Fledermäusen kommt.
Die Maßnahmen sind erforderlich, um das Eintreten des Verbotstatbestands des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen, Entwicklungsstadien) für wildlebende Vogelarten und Fledermäuse zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme V2: Ausschlusszeiten für die Beseitigung von Gehölzen oder ökologische Baubegleitung:
Maßnahmen zur Beseitigung der Baum- und Strauchschicht im Garten oder um das Gebäude sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere) durchzuführen. Hierdurch werden der Verlust von Individuen sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel vermieden. Die Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetation sind außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchzuführen.
Sofern die vorgegebenen Zeiten nicht eingehalten werden können, wird eine ökologische Baubegleitung eingerichtet, die sicherstellt, dass Bruten wildlebender Vogelarten rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.
Durch diese Maßnahme wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) für wildlebende Vogelarten eintritt.

Ausgleichsmaßnahme CEF 1:
Als Kompensationsmaßnahme für den potenziellen Verlust von höchstens 2 Einzelquartieren von Fledermäusen (worst-case-Annahme) sind zehn Fledermauskästen in der näheren Umgebung der Vorhabenfläche anzubringen.

Um Vogelschlag zu vermeiden sind großflächige Verglasungen zu vermeiden (vgl. SCHMID, H., W. DOPPLER, D. HEYNEN & M. Rössler (2022): Informationsblatt „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach. 65 S.). Insbesondere wird die folgende Vorgabe empfohlen:
- Der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente ist auf max. 15 % zu reduzieren.

Sofern die Gebäude nachts beleuchtet werden, sollten bei der Beleuchtung der geplanten Anlagen die folgenden Grundsätze eingehalten werden (vgl. SCHMID ET AL, 2022):
- Einsatz von künstlichem Licht nur dort, wo es notwendig ist
- Minimierung von Beleuchtungsdauer und -intensität
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse
- Verhinderung der Abstrahlung über die Horizontale
- Oberflächentemperatur unter 60°C
- Bei Abstrahlungen Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt; vorzugsweise Beleuchtung von oben
- Verwendung von Bewegungsmeldern
- Verbot von Lasern
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen
  Einsatz von Natrium-Niederdrucklampen, Natrium- Hochdrucklampen oder warmweißen LEDs (z.B. schmalbandige Amber oder PC Amber LED, Lichtfarbe <= 2.700 Kelvin, besser <= 2.400 Kelvin).

2. Baumschutzsatzung
Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Troisdorf (Baumschutzsatzung) vom 27.02.1997 zuletzt geändert durch die 5. Änderung vom 04.10.2021 (In Kraft seit 06.10.2021).

3. Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern
Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) ist der Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, unverzüglich mitzuteilen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

4. Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Hierbei ist der entsprechende Leitfaden auf der Internetseite des KBD zu berücksichtigen.

5. Gewässerschutz/Starkregen
Starkregenereignisse können unabhängig von Fließgewässern an jedem Ort zu lokaler Überflutung führen. Je nach Rahmenbedingungen (Topografie und Flächennutzung in der Umgebung) sollte dies bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Hierfür ist insbesondere die Starkregengefahrenkarte des Abwasserbetriebs Troisdorf (ABT) zu beachten. Es wird empfohlen entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen, um ein Eindringen von Regenwasser in Gebäude zu verhindern. Es wird auf die allgemeine Sorgfaltspflicht gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und auf § 78 b WHG hingewiesen. Weitere Informationen für die Eigenvorsorge sind auf der Homepage des Abwasserbetriebs Troisdorf unter
https://www.abwasserbetrieb-troisdorf.de/grundstuecksentwaesserung/niederschlagswasser zu finden.

6. Grundwasserschutz
Der höchste Grundwasserstand ist bei der Planung des Bauvorhabens, insbesondere der Tiefgarage, zu berücksichtigen. Sollte bei der Baumaßnahme eine Grundwasserabsenkung oder eine Entwässerung der Baugruben durch Ableiten des Grundwassers notwendig sein, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises einzureichen. Mit der Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn den Bauherren der entsprechende wasserrechtliche Bescheid vorliegt.

7. Abfallwirtschaft
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
Die Entsorgungswege des abzuführenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Fachbereich „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - anzuzeigen (§ 47 Abs. 1 KrWG). Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
Für den Rückbau von Gebäuden im Plangebiet wird auf die Vorgaben der „Allgemeinverfügung des Rhein-Sieg-Kreises über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen“ vom 20.09.2019 verwiesen. Die daraus resultierenden abfallrechtlichen Vorgaben sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Fachbereich „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - abzustimmen.

8. Hinweise zu den Anforderungen und dem Einsatz erneuerbarer Energien
Es wird auf die Vorgaben der BauO NRW und das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes verwiesen, welches unabhängig vom Bebauungsplan die Anforderungen und den Einsatz erneuerbarer Energien bei Neubauten und im Gebäudebestand regelt.

9. Rechtsfolgen
Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung Nr. 6 des Bebauungsplans T 1 bestehende Festsetzungen treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Mischgebiet (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)

VI — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

OK 78,9 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

FD — Flachdach

SD 30°-40° — Satteldach mit Dachneigung zwischen 30 und 40 Grad

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

20,2m — Maßkette mit Maß in Metern

#3,0m — Maßkette mit Parallelmaß in Metern

LP V — Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen

LP III — Schallschutzmaßnahmen gemäß Textlicher Festsetzung A. 5.1 (Schutz von Innenwohnbereichen)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Firstrichtung des Hauptbaukörpers

6. Allgemeine Darstellung und topografischer Bestand

Bestandsgebäude

Flurstücksgrenze

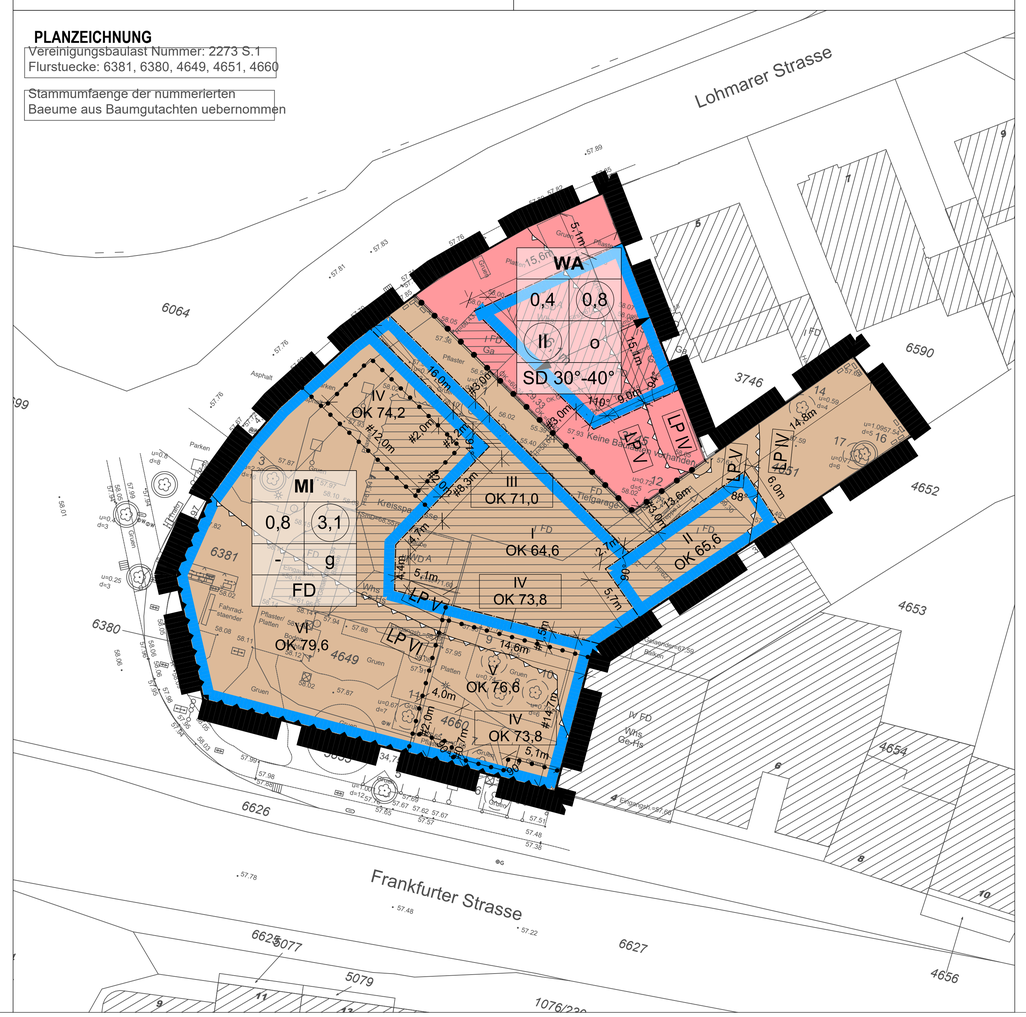
4649 — Flurstücksnummer

Baum, Bestand (mit Angabe Stammumfang und Kronendurchmesser)

PLANZEICHNUNG

Vereinigungsbaulast Nummer: 2273 S.1
Flurstuecke: 6381, 6380, 4649, 4651, 4660

Stammumfaenge der nummerierten Baeume aus Baumgutachten uebernommen



VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 03.09.2024) und die topografische Aufnahme vom 18.09.2024 des Ing.-Büros SEAD, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in, Köln, zugrunde.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Troisdorf, ...

.....gez.
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur*in

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

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Troisdorf, ...

Amtsleiter/in Stadtplanungsamt

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

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Troisdorf, ...

Vermessungsingenieur*in

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Büro URBANOPHIL KOELN Stadtplanung erarbeitet.

Troisdorf, ... Im Auftrag

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Klimaschutz und Denkmalschutz des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 03.09.2024 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 ..... 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 Planvorentwurfes vom 13.01.2025 bis 07.02.2025 durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind vom 13.01.2025 bis 07.02.2025 gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt worden.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Troisdorf,.....

Amtsleiterin Stadtplanungsamt

Veröffentlichung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Klimaschutz und Denkmalschutz des Rates der Stadt Troisdorf 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.

Der Bürgermeister
In Vertretung

Troisdorf, ...

Technischer Beigeordneter

Erneute Veröffentlichung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Klimaschutz und Denkmalschutz des Rates der Stadt 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 mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, erneut veröffentlicht. Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs.2 i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB von der Veröffentlichung am ..... benachrichtigt und beteiligt worden.

Der Bürgermeister
In Vertretung

Troisdorf, ...

Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat die Änderung des 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.

Der Bürgermeister
In Vertretung

Troisdorf, ...

Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGB. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 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. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2023 (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)
**Bundes