TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) 1 bis 4 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Aufschiebende Bedingung (§9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Die Nutzung als WA im Bereich der gekennzeichneten Altlast Nummer 51091064-0 ist bis zum schriftlich bestätigten Abschluss der Bodensanierung durch den Rhein-Sieg-Kreis unzulässig.

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

2.1 Maximale Gebäudehöhe
Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung für die WA 1 bis WA 4. Die Höhenfestsetzungen i.S. von § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN 2016).
Als Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt die Oberkante Attika (Flachdach) bzw. die Firstlinie (geneigtes Dach).
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Lüftungs- oder Kühlanlagen und Aufzugüberfahrten um maximal 3,0 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten um das Maß ihrer Überschreitung von der nächstgelegenen Außenfassade zurückspringen.

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

3.1 Überschreitung von Baugrenzen
In den Baugebieten WA 1 und WA 4 ist für Wintergärten und Terrassenüberdachungen eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,5 m zulässig.
Für Balkone und Erker ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2 m und für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m zulässig. Die Länge aller Überschreitungen darf dabei je Geschoss höchstens ⅓ der Breite der jeweiligen Außenwand betragen.

3.2 Maximale Gebäudetiefe
In dem Baugebiet WA 2 wird eine maximale Gebäudetiefe von 12 m, gemessen senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt. Bei versetzt angeordneten Gebäudeteilen, gilt die Begrenzung separat für jedes Gebäudeteil.

4. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Zulässige Stellplätze in den Baugebieten WA 1 und WA 4
Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den jeweils festgesetzten Flächen nach § 12 BauNVO zulässig.

4.2 Zulässige Stellplätze in den Baugebieten WA 2 und WA 3
Stellplätze und Carports sind nur in den jeweils festgesetzten Flächen nach § 12 BauNVO zulässig. Die Unterbringung von (nicht überdachten) Stellplätzen ist ausschließlich in den mit "St" gekennzeichneten Flächen zulässig. In den entlang der Planstraße gekennzeichneten Flächen „C“ sind ausschließlich Carports zulässig.

5. Technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Dachflächen von Hauptanlagen und Nebenanlagen (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.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Dachbegrünung und Photovoltaik
Dachflächen von Hauptanlagen und Nebenanlagen (Garagen und Carports) sind bis zu einer Dachneigung von 5° mit einer extensiven Dachbegrünung als Sedumgesellschaften, Magerrasen, Gräsern und/ oder Stauden herzustellen (Substrataufbau 10-15 cm) und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technisch erforderliche Randstreifen, technische Aufbauten und Energieerzeugungsanlagen. Photovoltaikelemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

6.2 Vorgarten- und Freiflächengestaltung
Nicht mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überbaute Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und flächendeckend als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Befestigungen für Wege, Freisitze etc. sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebunden Decke). Eine flächige Versiegelung von Grundstücksfreiflächen in Form von Pflasterung, Schottergärten u.ä. ist nicht zulässig.

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

7.1 Verkehrslärm
Es sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in den ergänzten Anlagen 9 und 10 zum Schalltechnisches Gutachten, Ing.-Büro Graner+Partner Ingenieure vom 20.03.2025 (ergänzende Anlagen 1-12 „Isophone“, siehe Anlage 1.1 zur Begründung) gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 DIN Media GmbH, Berlin).

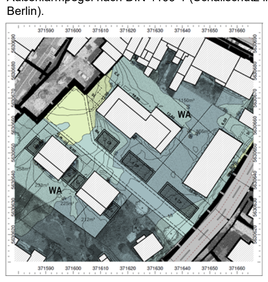


Abb. Farbige Rasterlärmkarte, Nacht-Situation, Berechnungshöhe 1.OG; maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 (Anlage 10 aus den ergänzenden Anlagen 1-12 zum Schalltechnischen Gutachten, Ing.-Büro Graner+Partner Ingenieure vom 20.03.2025)
Die Zuordnung zwischen den gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln und den Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Lärmpegelbereich L_a	**Maßgeblicher Außenlärmpegel** dB (A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 [a]

[a] Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel > 49 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.
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 oder im Bereich von Schlaf- und Kinderzimmern nachgewiesen wird.
Die DIN 4109:2018 kann während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf eingesehen werden.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Begrünung von privaten Stellplätzen in den Baugebieten WA 2 und WA 3
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche „C“ zur Errichtung von Carports entlang der Planstraße ist je volle 5 Stellplätze mindestens 1 standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die notwendige Baumscheibe ist vor Verdichtung zu sichern und als Pflanzfläche anzulegen. Die Pflanzgruben müssen eine Größe von mindestens 12cbm mit mindestens 1,5m Tiefe aufweisen. Die zu verwendenden Gehölze sind in der „Liste der empfohlenen Pflanzarten der Stadt Troisdorf“ aufgeführt. Geringfügige Abweichungen von den Standorten der zeichnerischen Festsetzung sind zulässig. Folgende mittelgroßwüchsige Baumarten werden empfohlen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn, Sorten	Acer campestre, spec.
Zierapfel, Sorten	Malus purpura, bzw. margenti, spec.
Chinesische Wildbirne, Sorten	Pyrus, calleryana, Sorten
Speierling	Sorbus domestica
Breitblättrige Mehlbeere	Sorbus latifolia
Thüringer Mehlbeere	orbus x thuringiata

8.2 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt / Verkehrsgrün
Die in der Planzeichnung festgesetzte **Fläche P1** zum Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (Verkehrsgrün) ist zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche anzulegen. Die Vegetationsfläche ist mit einer Vegetation aus Stauden, Gräsern oder bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten **Fläche P2** zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (Verkehrsgrün) sind mindestens 3 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die notwendige Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 6 m² aufweisen und ist vor Verdichtung zu sichern und als Pflanzfläche anzulegen. Die Pflanzgruben müssen eine Größe von mindestens 12 cbm mit mindestens 1,5 m Tiefe aufweisen. Die zu verwendenden Baumarten sind in der „Liste der empfohlenen Pflanzarten der Stadt Troisdorf“ aufgeführt. Folgende mittelgroßwüchsige Baumarten werden empfohlen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn, Sorten	Acer campestre, spec.
Zierapfel, Sorten	Malus purpura, bzw. margenti, spec.
Chinesische Wildbirne, Sorten	Pyrus, calleryana, Sorten
Speierling	Sorbus domestica
Breitblättrige Mehlbeere	Sorbus latifolia
Thüringer Mehlbeere	Sorbus x thuringiata

Im Unterwuchs ist die Fläche mit ist mit einer Vegetation aus Stauden, Gräsern oder bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

1. Dachform und Dachneigung
Satteldächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 30 und höchstens 45 Grad auszubilden. Untergeordnete Dachteile wie Zwerchgiebel, Gauben und Anbauten können auch mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden. Flachdächer dürfen eine Neigung von max. 5° aufweisen. Garagen und Carports sind mit Flachdach auszubilden.

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

3. Einfriedungen
Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standorttypischen heimischen Laubgehölzen sowie offene, blickdurchlässige Zaunkonstruktionen mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro Quadratmeter zulässig. Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig. Die Grundstückseinfriedungen dürfen entlang der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche, an der der Haupteingang des Gebäudes liegt, eine Höhe von 1,0 m und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

4. Gestaltung von Nebenanlagen
Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in den Kellergeschossen unterzubringen oder derart einzuhausen (z.B. Müllbox) oder mit Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Es wird auf die Satzung der Stadt Troisdorf über die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Standplätze für Abfallbehälter bei Bauvorhaben hingewiesen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Altlasten
Im Plangebiet befindet sich eine Altlast, die unter der Nummer 51091064-0 im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises geführt wird. Dabei handelt es sich um den Altstandort der ehemaligen Firma August de Haer Metallwarenfabrik und Galvanotechnik GmbH. Das ehemalige Betriebsgelände umfasst die Flurstücke Gemarkung Troisdorf, Flur 4, Nr. 2533, 54/5, 54/6 und 54/7.
Aufgrund der geplanten Folgenutzung mit Wohnbebauung wird eine Dekontamination durch Bodenaustausch erfolgen. Durch die Sanierung soll die Belastung mit Schwermetallen, LHKW und PFT soweit reduziert werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die Folgenutzung zu erwarten sind. Die Maßnahmen werden vom Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung NRW (AAV) in Zusammenarbeit mit dem Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf durchgeführt.

2. Erhöhte Schadstoffgehalte in Böden (Bodenbelastung durch Blei in der Aggeraue)
Durch Bodenuntersuchungen auf Flächen im nahen Umfeld des Bebauungsplangebietes durch die Untere Bodenschutzbehörde ist bekannt, dass erhöhte Bleigehalte vorliegen. Diese sind an den natürlich gewachsenen Boden gebunden. Die Ursache ist nach den bisherigen Erkenntnissen in den natürlichen Flussablagerungen der Agger zu sehen.
Die Prüfwerte der Bundes-Boden-Schutzverordnung für Wohngebiete und Park- und Freizeitanlagen werden eingehalten. Dennoch sollte wegen der erhöhten Bleigehalte im Boden der nicht sanierten Flächen im Geltungsbereich vorsorglich darauf geachtet werden, eine orale Aufnahme von Oberboden so weit wie möglich zu vermeiden. Das kann insbesondere dann passieren, wenn Kinder auf nicht bewachsenem Boden spielen und mit ungewaschenen Händen essen. Die normale Gartenbenutzung ist vollkommen unschädlich. Auch der Kontakt Boden - Hände bzw. - Haut ist unproblematisch. Genauso ist der Anbau von Nahrungspflanzen unschädlich, wenn sie gründlich vor dem Verzehr gewaschen werden.
Zur vorsorglichen Vermeidung einer Bodenaufnahme wird empfohlen:

1. Anlage und Pflege einer dichten Grasnarbe/ Wiese
2. Pflanzung und Pflege bodenbedeckender Pflanzen in Beeten
3. Gründliches Waschen von Nahrungspflanzen vor dem Verzehr
4. Gründliches Waschen der Hände vor dem Essen
5. Krabbelnde Kleinkinder nicht unbeaufsichtigt im Garten spielen lassen

3. Vermeidung von Vogelschlag an Gebäuden
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 sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente ist auf max. 15 % zu reduzieren.
- Sollten großflächige Verglasungen vorgesehen werden, sind Glasscheiben mit Markierungen der Kategorie „hoch wirksam“ nach RÖSSLER (RÖSSLER, M. & DOPPLER, W. (2022): Vogelanprall an Glasflächen Geprüfte Muster. Folder der Wiener Umweltanwaltschaft, 5. Auflage) bzw. SCHMID et al. 2022 (s.o.) zu verwenden.

4. Vermeidung unnötiger Lichtemissionen
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 und Reklamescheinwerfern
- 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).

5. Hinweise zu den Anforderungen und den 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.

6. Kampfmittelbeseitigung
Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern liegen keine Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln vor. Eine absolute Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden währen der Erd- / Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Außerdem ist zu beachten, dass vor Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) eine Tiefendetektion bis 7m unter Geländeoberkante empfohlen wird. Ein Antrag kann an den Kampfmittelräumdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

7. Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Troisdorf als Untere 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 für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

8. Baumschutzsatzung
Innerhalb des Plangebietes gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Troisdorf (Baumschutzsatzung) vom 27.02.1997“ in der jeweils aktuellen Fassung.

9. Abfallwirtschaft

9.1 Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

9.2 Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial, sowie sonstiges Auffüllmaterial aus der bekannten Altlast sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

9.3 Die Entsorgungswege des abzufahrenden 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.

9.4 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.

10. 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. 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.

11. Hochwasserschutz
Das Plangebiet liegt im Versagensfall der Hochwasserschutzanlagen im hochwassergefährdeten Bereich der Agger.
Bei der Planung und Errichtung der Wohngebäude ist darauf zu achten, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe oberhalb der Straßenoberkante liegt, um zu gewährleisten, dass sich die Erdgeschosse von Gebäuden oberhalb der Rückstauebene von Schmutz- und Regenwasser befinden.

12. Grundwasseraufschlüsse
Im Bereich des Plangebietes befinden sich Grundwassermessstellen. Die zu erhaltenden Grundwasseraufschlüsse sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Während der Baumaßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind die Grundwassermessstellen gegen Beschädigungen zu schützen. Im Falle von Beschädigungen sind diese unmittelbar dem Rhein-Sieg-Kreis zu melden und durch ein Fachunternehmen reparieren zu lassen. Sollte eine Reparatur nicht möglich sein, sind die betroffenen Grundwasseraufschlüsse neu zu errichten.

13. Grundwasserschutz/ Boden
Es wird darauf hingewiesen, dass mit hohen Grundwasserständen sowie dem Anfall von Schichten- und Oberflächenwasser zu rechnen ist. Dies sollte bei Hochbaumaßnahmen insbesondere mit Keller beachtet und durch gutachterliche Vorgaben unterstützt werden. Eine Entwässerung von Baugruben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde, Amt für Technischen Umweltschutz einzureichen. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn dem Bauherrn die entsprechenden wasserrechtlichen Bescheide vorliegen.
Innerhalb der Sanierungsflächen des ehem. Gewerbestandort de Haer wird ein Bodenaustausch in unterschiedlichen Tiefen vorgenommen. Die Bereiche mit Bodenaustausch werden mit sauberem Material aufgefüllt. Bei den Planungen ist demnach zu berücksichtigen, dass es sich hier teilweise nicht um gewachsenen, sondern um aufgefüllten Boden handelt. Die ggf. eingeschränkte Tragfähigkeit des Bodens für eine Bebauung mit oder ohne Unterkellerung ist daher ist bei den Planungen entsprechend ggf. durch Untersuchungen zu berücksichtigen und für die erforderlichen Tiefen herzustellen (Die Auffüllung des Bodens erfolgt bis ca. 0,5 m u. GOK). Die betroffenen Aushubflächen sind als Anlage zur Begründung beigefügt (siehe Anlage 3 zur Begründung).

14. Entwässerung der Grundstücke
Im Bereich dieses Bebauungsplans besteht eine Trennkanalisation (separate Kanäle für Regen- und Schmutzwasser). Niederschlagswasser ist gem. § 9 Abs. 6 der Entwässerungssatzung vom 08. Dezember 2016 (zuletzt geändert durch 3. Änderungssatzung vom 21.02.2022) in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max. 66,7 ü.NHN	Gebäudehöhe max. 66,7m über NHN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
E	Nur Einzelhäuser zulässig
D	Nur Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

GW 8230-091.1 8230-091.2 — Grundwassermessstelle

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)

	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
P1	Verkehrsgrün siehe textl. Festsetzungen Punkt 8.2
P2	Verkehrsgrün siehe textl. Festsetzungen Punkt 8.2

SONSTIGE PLANZEICHEN

GA/C/St	Flächen für Garagen / Carports/ Stellplätze
51091064-0	Altstandort Nr. 51091064-0
	Bodenbelastung durch Blei in der Aggeraue
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
FD	Flachdach
SD	Satteldach
30°-45°	Dachneigung

ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

	Gebäude / Bestand aus ALKIS
	Nebengebäude / Bestand
#	paralelle Konstruktion
	Flurstücksgrenze mit Grenzstein
2057	Flurstücksnummer
v v v	vorhandener Zaun
	vorhandene Böschung
109.47	Geländehöhe in m ü. NHN
111.51	Bordsteinkante in m ü. NHN
First=116.40	Firsthöhe in m ü. NHN

Höhen über NHN (Normalhöhen-Null) im DHHN92

Whs I SD	Wohnhaus, I-geschossig, Satteldach
Mein H=12.0 R=12.0	vorhandener Baum
LHS 8 H=8.0	vorhandener Nadelbaum
KD=56.58	Kanaldeckel
	Verkehrsschild

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 15.08.2024) und die topografische Aufnahmen des Ing. Büros Apel 23.08.2024 zugrunde.

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

Vermessungsingenieur

Troisdorf, ...
.....gez.
.....
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass das Datum und die Unterschrift des öffentlich bestellten Vermessungsingenieursmit 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

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.

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

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 15.04.2010 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 27.04.2010 bekannt gemacht.

Troisdorf, ...
.....
Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung 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 öffentliche Anhörung am 12.12.2012 und öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 13.12.2012 bis 09.01.2013 durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 28.11.2012 gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt worden.
Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 22.04.2023 bis 02.05.2023 durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 27.04.2023 gem. § 4 Abs.1 BauGB 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 02.04.2025 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 ..... 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 Rat der Stadt Troisdorf hat die vereinfachte / Ergänzung 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.

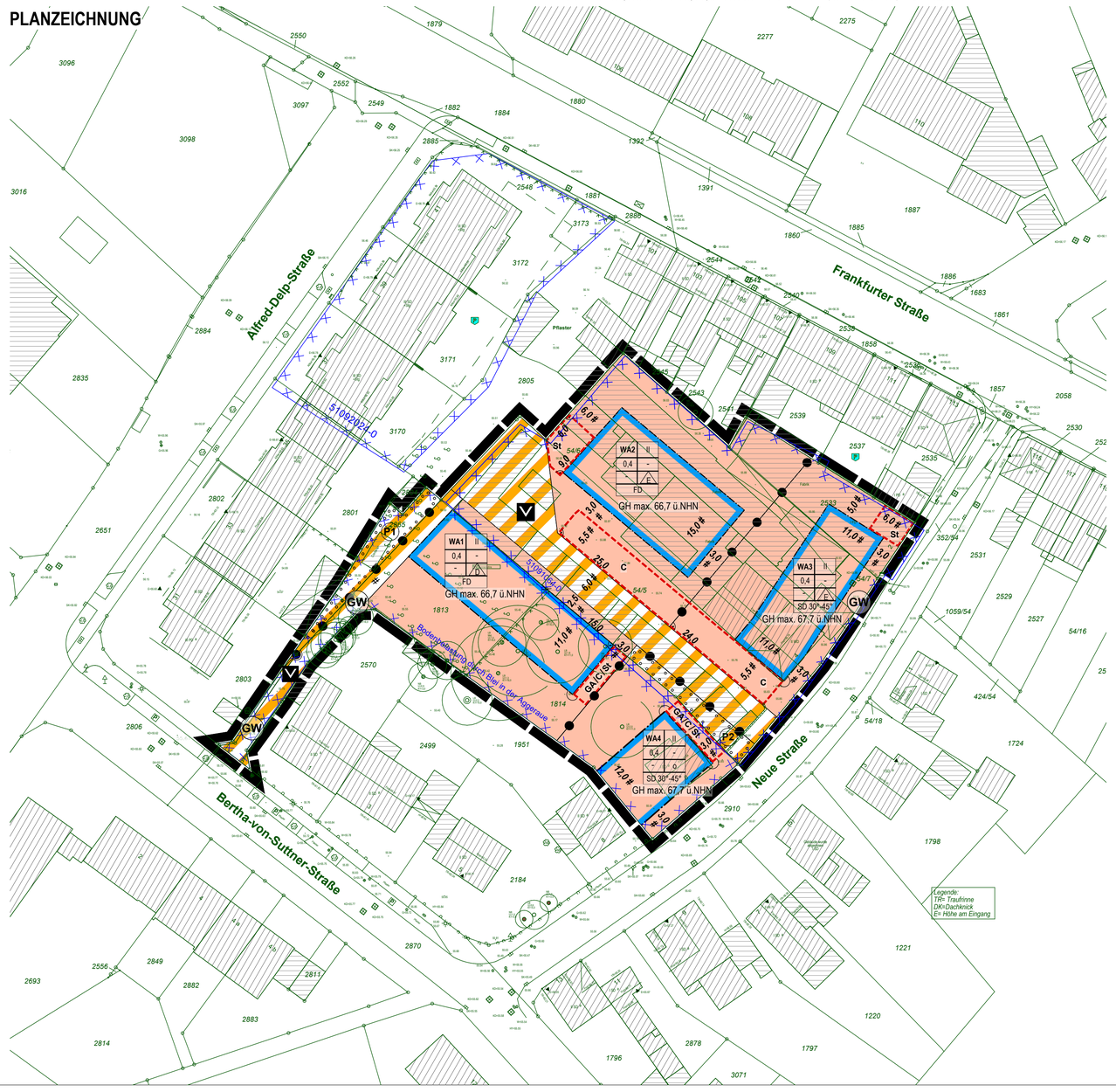
Troisdorf, ...
Der Bürgermeister
In Vertretung
.....
Technischer Beigeordneter

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 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)
Planzeichenverordnung (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)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) 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)

PLANZEICHNUNG

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


Alfred-Delp-Straße
Frankfurter Straße
Bertha-von-Suttner-Straße