

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1. Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
1.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Wohnungen für Bedienstete zulässig.
1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 19 BauNVO)
2.1 Als unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) gilt Normalhöhennull (NNH 2016).
2.2 Die maximale Gebäudehöhe ist am obersten Abschluss der Attika oder, falls keine Attika besteht, an der oberen Dachhaut zu messen.
2.3 Die zeichnerisch festgesetzte Gebäudehöhe darf durch die dem Dach untergeordneten technischen Anlagen und Aufbauten (wie Schornsteine, Eis- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen), durch Aufzüge und Fahrstühle sowie Treppenhäuser, durch äußere Umkleehäuschen (wie Brüstungen, Geländer) von Dachterrassen, Balkonen, Loggien und des Hülshauswandens sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um bis zu 3,0 m überschritten werden, wenn diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abhaken.
3. Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie Erker, Balkone, Überdachungen, Vordächer) um bis zu 2,0 m überschritten werden.
4. Nebenanlagen und Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)
4.1 Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze, StF sowie überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
4.2 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet allgemein zulässig.
5. Schallschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5.1 Entlang der im Plan entsprechend festgesetzten Abschnitte sind begrünte Lärmschutzwände mit den jeweils durch Tonleitrag angegebenen Mindesthöhen l über der bestehenden oder neu hergestellten Geländeoberfläche zu errichten.
Die Wandmaterialien müssen mindestens die folgenden Bedingungen erfüllen:
• Flächengewicht >= 10 kg/m² (Berücksichtigung als Schalldämm nach DIN ISO 9613-2)
• Schalldämm-Maß R in allen Oktavbändern ab 250 Hz bis 4 kHz >= 10 dB
• Luftschalldämmung gemäß der Richtlinien ZTV-Law 08 (Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) oder ZTV-Law 22 >= 25 dB
Die im Plan mit „schallschaltender Gestaltung“ gekennzeichnete Lärmschutzwand ist an der zur Stellplatzfläche zugehörigen Ostseite schallschaltend herzustellen. Es muss eine der folgenden Anforderungen erfüllt werden:
• „reflexionsmindernd“ oder „stark reflexionsmindernd“ im Sinne der Richtlinie RLS-19 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2019)
• „absorbierend“ oder „hochabsorbierend“ gemäß ZTV-Law
• Erfüllen des Schallschutzleistungsgrades alpha in jedem der Oktav-Frequenzbänder der folgenden Tabelle:
Tabelle: Schallschutzleistungsgrad alpha
Schallschutzleistungsgrad alpha | 125 Hz | 250 Hz | 500 Hz | 1000 Hz | 2000 Hz | 4000 Hz
---|---|---|---|---|---|---
alpha | >= 0,1 | >= 0,4 | >= 0,6 | >= 0,7 | >= 0,6 | >= 0,6
5.2 Die Fahrgewinde sind asphaltiert oder schallschallschaltend (Ks,w = 0 dB) entsprechend der Parkplatzstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt, 2007) herzustellen.
5.3 Auf die Errichtung einer oder mehrerer Lärmschutzwände kann verzichtet werden, wenn in der weiteren Planung durch eine schallschaltende Untersuchung nachgewiesen wird, dass die Vorgaben der Regelabstände nach TA-Lärm eingehalten werden. Der Nachweis zur Einhaltung ist im Rahmen des Bauantrags zu erbringen.
6. Flächen und Maßnahmen zum Angpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
6.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind mindestens 14 standortthemen Einzelbäume anzupflanzen. Zusätzlich sind neu angelegte Stellplatzflächen für mehr als 35 Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu begrünen. Hierzu ist je fünf Stellplätze mindestens ein Laubbäum anzupflanzen.
Die Baumplatzungen sind in folgenden Mindestauflagen vorzunehmen:
Bäume II Ordnung, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12-14 cm
Empfohlen werden folgende Baumarten:
Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn (Sorten)
Acer pseudoplatanus Bergahorn (Sorten)
Carpinus betulus Hainbuche (Sorten)
Crataegus laevigata Weißdorn/Rotdorn (Sorten)
Crataegus monogyna Weißdorn/Rotdorn (Sorten)
Sorbus ana Mehlbeere (Sorten)
Sorbus aucuparia Vogelbeere (Sorten)
Prunus padus Traubenkirsche (Sorten)
6.2 Mindestens 6.550 m² der Dachflächen von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind mit einer extensiven Dachbegrünung als Sedumgesellschaften, Magerrasen, Gräsern und oder Stauden begrünung und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsstruktur ist in einer Stärke von mindestens 10 cm mit Drain- und Filterschicht herzustellen. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.
6.3 Die unmittelbar zu den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen ausgerichteten, fensterlosen Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.

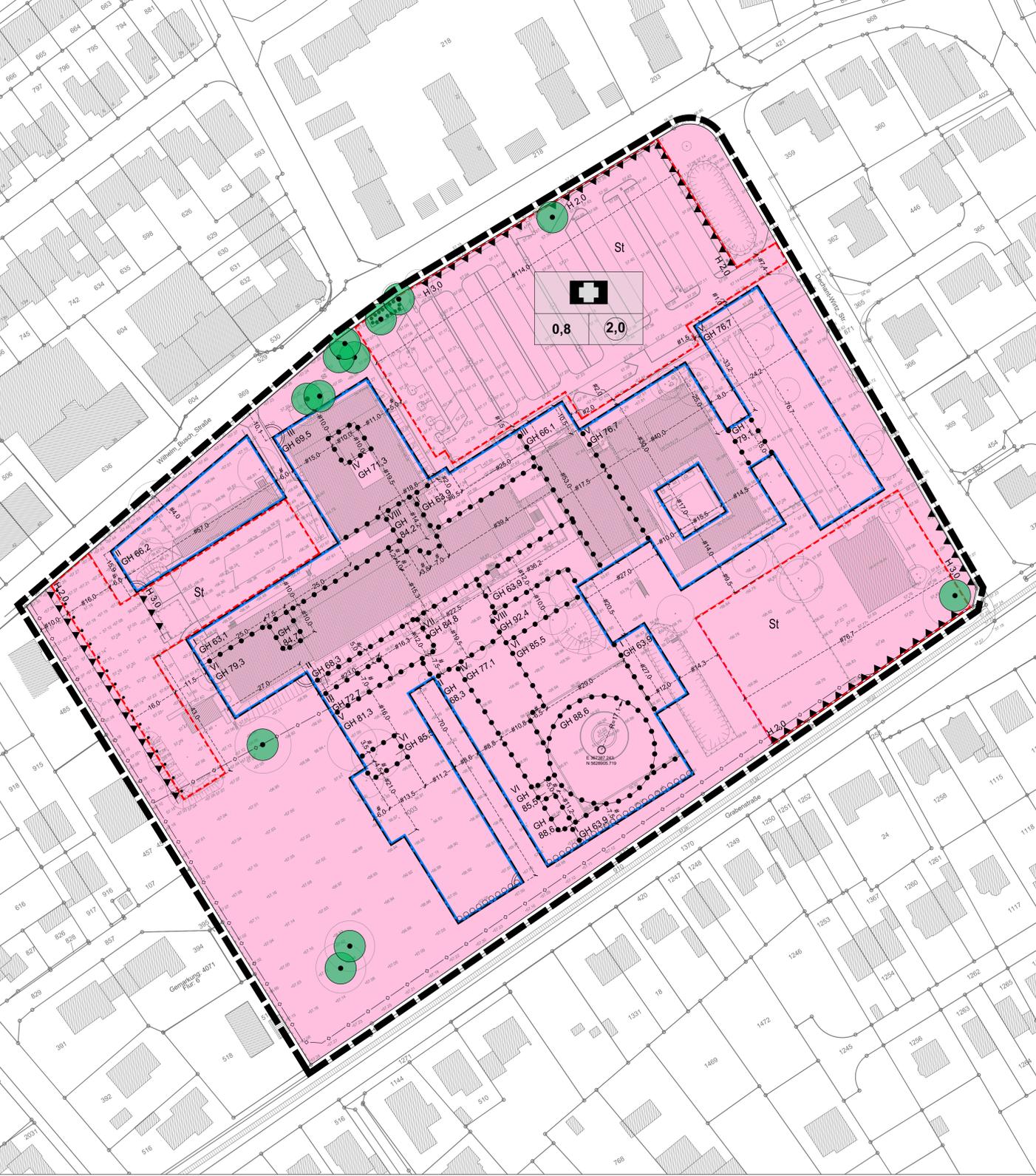
- Es ist mindestens eine Kletterpflanze je angefangene 1,5 m Fassadenlänge in eine Pflanzschleife oder einen Pflanzring mit durchgängigem Kontakt zum gewachsenen oder auch aufgeschütteten Erdreich zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl muss mit der gewählten Art der Bepflanzung (Rankhilfe oder Selbstklimmer) korrespondieren. Eine Rankhilfe kann mit der Fassade dauerhaft verbunden oder als eigenständige Konstruktion vor der Fassade errichtet werden. Die Qualitätskriterien der FL-Fassadenbegrünungsrichtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsplanung, Landschaftsbau e.V., Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen (www.fli.de)) in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.
6.4 Die Lärmschutzwände (vgl. Nr. A. 5.1) sind beidseitig zu begrünen. Die Begrünung kann mittels bodengebundener Kletterpflanzen, die an der Wand hochgeführt werden (z. B. mit Rankhilfen) und/ oder mit vorgelegten Pflanzbeeten mit Strauchpflanzungen erfolgen.
6.5 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbinding festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichzeitiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.
7. Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme „Erwerb von Ökوپunkten“ (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)
Das ökologische Defizit aufgrund des Eingriffs innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, das nach Umsetzung der Planmaßnahmen nach 6.1 und 6.2 verbleibt, ist durch den Erwerb von 49.886 ökologischen Wertepunkten (Ökوپunkte) nach Sportbeck/Ludwig aus dem Ökologische Stadtentwicklungsgesellschaft Niederrassel (SEG Niederrassel) oder einem vergleichbaren anerkannten Ökologische auszugleichen.
B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND VERMERKE (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)
1. Wasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zindorf. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung ist daher zu beachten. Es gelten die dort aufgeführten Gewerungspflichten, Verbot und Duldungspflichten.
Stellplätze und befahrbare Flächen sind demnach wasserundurchlässig herzustellen.
2. Gewässerschutz/Starkregen
Starkregenereignisse können unabhängig von Fließgewässern an jedem Ort zu lokaler Überflutung führen. Je nach Rahmenbedingungen (Topographie und Flächeninanspruchnahme 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 sind die Eigenvorsorgepflicht zum Hochwasserschutz gemäß § 5 Absatz 2 WHG und die allgemeine Sorgfaltspflicht zu beachten, die auch für die Starkregenvorsorge anzuwenden ist. Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadenminderung zu treffen. Insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser auszuweichen.
Auszug auf der Starkregengebietskarte – seltenes Ereignis, Stadt Troisdorf
Auszug auf der Starkregengebietskarte – außergewöhnliches Ereignis, Stadt Troisdorf
Auszug auf der Starkregengebietskarte – extremes Ereignis, Stadt Troisdorf

- 3. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 44 LWG i. V. m. § 59 WHG
Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen sind gemäß § 56 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1990 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.
Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu erlangen.
4. Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfundungen und Bombenwürfe. Daher empfiehlt der Kampfmittelbeurteilungsdienst (KBD) eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD.
Sollten es nach 1945 Aufschüttungen gegeben sein, sind diese bis auf das Geländeinneres von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird vom KBD um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Dazu soll ebenfalls das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ verwendet werden.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pflanzgründungen, Verbaustarbeiten etc. wird eine zusätzliche Sicherheitsdiagnostik empfohlen. Hierbei ist das „Merklblatt für Baugrundergriffe“ auf der Internetseite des KBD zu beachten.
5. Bodendenkmäler
Bei Bodenbegrünungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmäler im Rheinland, Außenstelle Overath, Old Eichtal, An der B. 48, 51491 Overath (Tel. 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 9030-22) unverzüglich zu melden. Bodendenkmäler und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmäler ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.
6. Abfallwirtschaft (Bodenmaterial)
Im Rahmen der Baureinigung der Grundstücke anfallendes bauschuttartiges oder organisch-stoffliches Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauflösungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
Vor der Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) von (leicht) verunreinigten Bodenmaterial (> BM 0 nach Erstaufbaufverordnung), ist der Probeentnahme- und Analyseumfang mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, abzustimmen.
Die Entsorgungswege des abzufahrenen Bodenmaterials sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis mitzuteilen (§ 47 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG). Dazu ist die Entsorgungsgaule anzugeben und die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige der Einbaustelle vorzulegen).
Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der Abfallverwertung über die des Rhein-Sieg-Kreises zu beachten.
7. Auftrag von Oberboden
Beim Auftrag von Oberboden (Mutterboden), z.B. zur Anlage von Grünflächen oder Wohngrünanlagen, sind die gesetzlichen Anforderungen an die Herstellung einer durchwühlbaren Bodenschicht gemäß BBoStSchV (Einhaltung der Vorsorgegrenze) zu beachten.
8. Altlasten
Werden bei den Erdarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, zu informieren (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz, abzustimmen.
Die Aushubabfälle sind nach Durchführung von abfallrechtlichen Untersuchungen ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Untersuchungsumfang und der geplante Entsorgungsweg sind mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.
Wird Fremdmaterial zur Herstellung einer durchwühlbaren Bodenschicht auf den Freiflächen aufgebracht, so sind die §§ 6 und 7 der BBoStSchV zu beachten und die Vorsorgegrenze (Anlage 1, Tabellen 1 und 2) einzuhalten.
9. Gehölzungen und Baubeginn
Die Rodung von Gehölzen sowie der Beginn der Baumaßnahmen sind gemäß § 39 Abs. 5 BImSchG grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Baubeginn, Rodung und Umsetzung des Bebauungsplans sind innerhalb dieser Zeiten zulässig, wenn eine Überprüfung der Baulücken des Geltungsbereichs vor Baubeginn auf Brutvorkommen planungsrelevanter Arten erfolgt ist. Werden keine Brutvorkommen ermittelt, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte auf den Baulücken ein Brutvorkommen ermittelt werden, so kann der Baubeginn erst nach der Brutzeit erfolgen. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises.
10. Minimierung des Vogelschlagrisikos
Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos an den neu zu errichtenden Gebäuden sind die Hinweise aus dem Leitfaden „Vogelschlagrisiko an Gebäuden mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte in Sempach zu beachten. Grundsätzlich sind den Gebäuden nicht spiegelnde Glaselemente mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zu verwenden. Im Außenbereich sollten zur Erhaltung von Sitz- oder Stadtfächern weder transparente und großflächige Glaselemente, noch spiegelnde Flächen verwendet werden.
11. Beleuchtung
Im Rahmen der Beleuchtung der Klinikweiterung sind folgende Maßnahmen zu beachten:
• Die eingesetzten Leuchtmittel dürfen nur Licht mit einem geringen UV-Anteil und einer warmweißen Lichtfarbe emittieren. Nach Angaben des Bundesamtes für Naturschutz sollte die Lichtfarbe der Leuchtmittel nicht über 3000 Kelvin liegen.
• Die verwendeten Lampen dürfen nur nach unten abstrahlen (keine vertikalen Glühflächen) und einen Streulichtanteil von < 3 % aufweisen.
• Auf eine Beleuchtung der Fassaden ist generell zu verzichten.

- 12. Hinweise zu den Anforderungen und den Einsatz erneuerbarer Energien
Es wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes verwiesen, das unabhängig von Bebauungsplan die Anforderungen und den Einsatz erneuerbarer Energien bei Neubauten und im Gebäudebestand regelt. Das GEG ist entsprechend anzuwenden.
13. Kabelschutz
Es ist das Merkblatt der GasLINE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzanlagen mit entlegenen Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächenutzungsplänen und Bebauungsplänen“ zu beachten.
• Der Schutzstufenbereich muss aus sicherheits- und überwachungsrechtlichen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einrichtungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Kabelschutzanlage beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden. Dies bedeutet, dass die Baugrenzen den Schutzstufenbereichen der KBR-Anlage anzupassen sind.
• Bäume, Hecken und teilwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstufenbereiches angepflanzt werden.
• Neu anzulegende Versickerungsanlagen dürfen ebenfalls nur außerhalb des Schutzstufenbereiches angelegt werden.
• Verkehrswege und Pkw-Stellflächen innerhalb des Schutzstufenbereiches sind mit einer Leitungsüberdeckung von großräumig 1,0 m auszuliegen. Detaillierte Planunterlagen sind uns zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

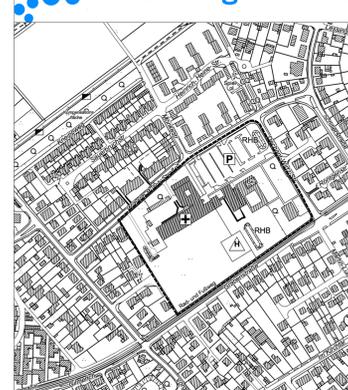
- Planungsgrundlage/Planzeichnung
Der Planungsgrundlage liegt die Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand: ...) und die topografische Aufnahme des ... zugrunde.
Der Bürgermeister im Auftrag
Vermessungsingenieur
Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Es wird bescheinigt, dass das Datum und die Unterschrift des öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Unterschrift auf der Originalgrundlage übereinstimmen.
Troisdorf, ... Der Bürgermeister im Auftrag
Leitung Stadtplanungsamt
Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.
Troisdorf, ... Der Bürgermeister im Auftrag
Vermessungsingenieur
Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom Büro H+B Stadtplanung PartG mbB erstellt.
Troisdorf, ... Der Bürgermeister im Auftrag
Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 15.12.2023 das Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde am 09.12.2023 bekannt gemacht.
Troisdorf, ... Der Bürgermeister im Auftrag
Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentlichen Aushang des Planentwurfes vom 11.12.2023 bis 02.02.2024 durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.
Troisdorf, ... Der Bürgermeister im Auftrag
Leitung Stadtplanungsamt
Veröffentlichung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 11.06.2023 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung in Form der Veröffentlichung im Internet sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.
Troisdorf, ... Der Bürgermeister im Auftrag
Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung wurden von ... bis ... gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Der und Dauer der Veröffentlichung sind am ... öffentlich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 2 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung benachrichtigt und beteiligt worden.
Troisdorf, ... Der Bürgermeister im Auftrag
Technischer Beigeordneter
Satzungsbeschluss
Der Rat 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 hiernächst als Urkundsstück ausgefertigt (Erstausfertigung). Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsstück überein (Zweitfertigung).
Troisdorf, ... Bürgermeister
Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist am ... ortsbekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Troisdorf, ... Der Bürgermeister im Auftrag
Technischer Beigeordneter
Gesetzliche Grundlagen
Baugesetz (BauGB), i. F. der Bekanntmachung vom 05.11.2017 (BGBl. I S. 3026), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394)
Landesbauordnung (LBO), i. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176)
Landesbauordnung (LBO), i. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 878), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2014 (BGBl. I S. 1823)
Landesbauordnung (LBO), i. F. der Bekanntmachung vom 27.07.2016 (GV. NRW S. 431), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW S. 1172)
Landesbauordnung (LBO), i. F. der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW S. 1470)
Landesbauordnung (LBO), i. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2462), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 Nr. 323)
Landesbauordnung (LBO), i. F. der Bekanntmachung vom 17.05.1988 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.02.2007 (BGBl. I S. 395)
Bodenschutzgesetz (BodSchG), i. F. der Bekanntmachung vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.2.2019 (BGBl. 2019 Nr. 58)



ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus
2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 f. BauNVO
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
2,0 Geschossflächenzahl (GFZ)
2.B.V. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2.B. GH 76,7 Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull
Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Baugrenze
4. Nebenanlagen, Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO
Umgrenzung von Flächen für die Stellplätze
5. Grünordnerische Maßnahmen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
○ ○ ○ Fassadenbegrünung
Erhalt von Bäumen
● ● ● Lärmschutzwand
▲ ▲ ▲ Schallschaltende Gestaltung der Lärmschutzwand (vgl. TF Nr. A.5.3)
7. Sonstige Planzeichen
-7,0- Bemaßung in Meter
Parallelität
↗ rechte Winkel
↻ unterirdische Stromleitung (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Grenze des baulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
7. Allgemeine Darstellung und topographischer Bestand
Wohn- oder öffentliche Gebäude mit Hausnummer
Flurgrenze
1250 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Baum Bestand
Die im Plan dargestellten und festgelegten Höhen sind über NNH (Normalhöhen - Null) im DIN 9136

STADT TROISDORF Der Bürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16
Stadtteil Troisdorf-Siegler, Bereich
Wilhelm-Busch-Straße,
Dechant-Wirtz-Straße, Grabanstraße
Verfahrensstand: Veröffentlichung
Bearbeitungsstand: 28.07.2025
Maßstab 1:500