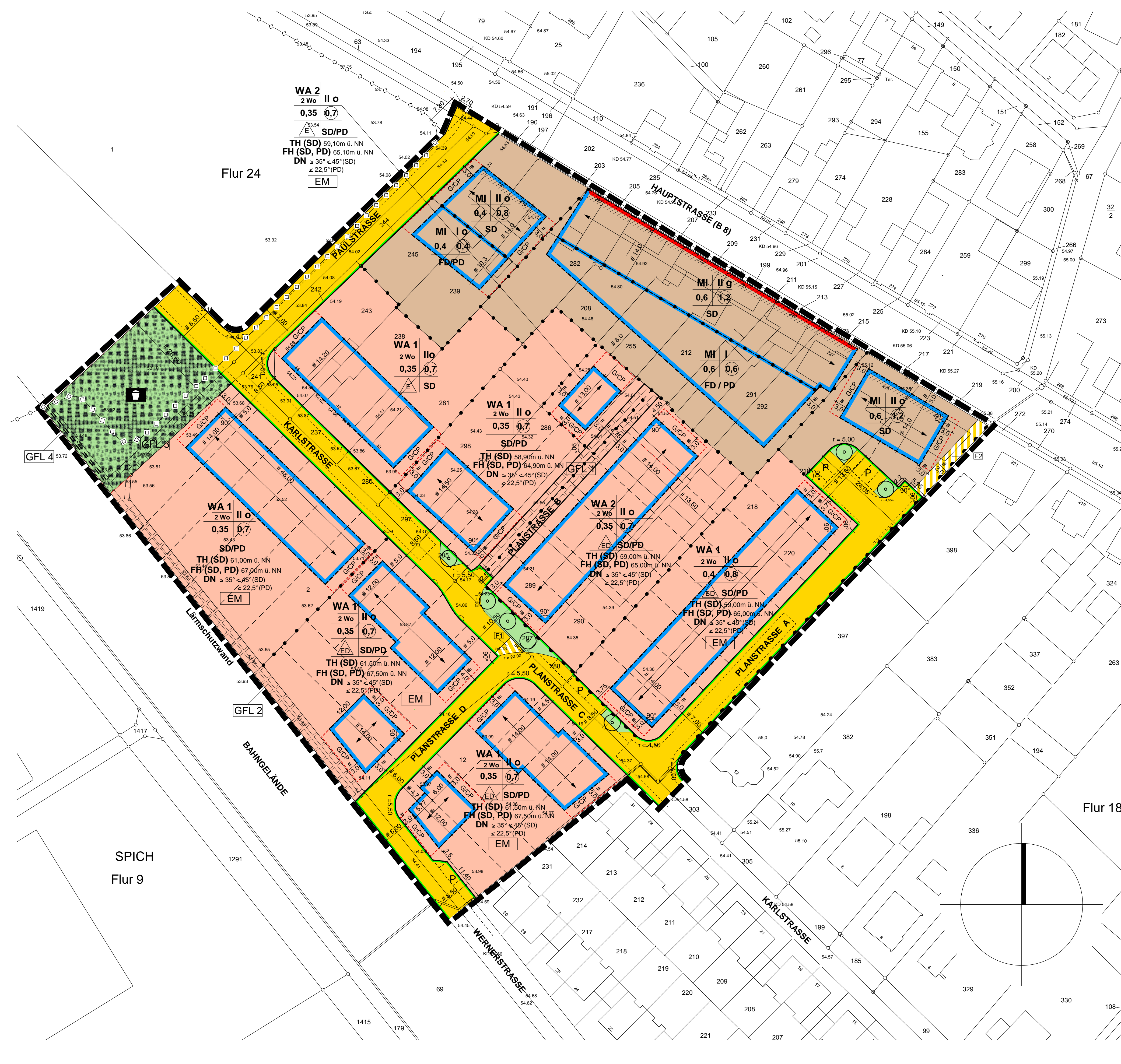


TEIL A : PLANZEICHNUNG M 1 : 500



ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN  
gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - WA** Allgemeines Wohngebiet § 1 Abs. 3, § 4 BauNVO
  - 2 Wo** höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
  - MI** Mischgebiet § 1 Abs. 3, § 6 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
  - z.B. 0.3** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
  - z.B. 0.6** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
  - z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - z.B. TH 59,9 m ü. NN** Traufhöhe (SD) als Höchstmaß
  - z.B. FH 61,9 m ü. NN** Firsthöhe (SD, PD) als Höchstmaß
  - z.B. DN >35° <45°(SD)** Dachneigung <22,5°(PD)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
  - o** offene Bauweise
  - g** geschlossene Bauweise
  - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - E** nur Einzelhäuser zulässig
  - D** nur Doppelhäuser zulässig
  - B** Baulinie
  - B** Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - o** Straßenverkehrsflächen
  - o** Straßenbegrenzungslinie
  - o** Verkehrsgrün
  - o** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
    - F1** für den motorisierten Verkehr gesperrte Fläche (Ausnahme: Rettungs- und Sonderfahrzeuge)
    - F2** Geh- und Radweg
  - o** öffentliche Parkfläche
  - o** Bereich ohne Zugang / Zufahrt

- GRÜNLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - o** Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Spielplatz
- ANPFLANZUNGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
  - o** Anpflanzen von Bäumen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - G/CP** Flächen für Garagen / Carports § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
  - SD** Satteldach
  - PD** Pultdach
  - FD** Flachdach
  - o** Hauptfirstrichtung
  - o** Gebäudfronten mit Lärmschutz gemäß Nr. 6 Abs.1 der textlichen Festsetzungen
  - GFL 1** mit Geh- / Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger
  - GFL 2** Geh- / Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und der Stadt Troisdorf für die Deutsche Bahn
  - GFL 3** Geh- / Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger und der Stadt Troisdorf für die Deutsche Bahn
  - GFL 4** Geh- / Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger und der Stadt Troisdorf für die Deutsche Bahn
  - EM** Zuordnungsfläche für naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen gem. § 1a Abs.3 i. V.m. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
  - o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - o** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- NACHRICHTLICHE HINWEISE**
  - o** geplante Grenzen der privaten Baugrundstücke
  - o** geplante Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen
  - o** geplanter Standort für Durchfahrtsperren (z. B. Poller)
  - o** vorhandene 110-kV-Hochspannungsleitung (unterirdisch)

SETZUNG DER STADT TROISDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN SP171 BLATT 1

Aufgrund folgender Rechtsgrundlagen:  
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)  
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1992 (BGBl. I S. 466)  
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)  
Landesbauordnung (LBO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 296), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2004 (GV. NRW S. 259)  
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2004 (GV. NRW S. 259).

wird folgende Satzung über den Bebauungsplan SP171, Blatt 1, erlassen:  
Teil A: PLANZEICHNUNG M 1 : 500  
Teil B: TEXT

Verfahrensvermerke	
<b>Planungdringlichkeit</b> Der Planungdringlichkeit liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand ... ) zugrunde.	Der Bürgermeister Im Auftrag
Troisdorf, ...	Vermessungsgenieuer ..... gez. Öffentl. bestellter Vermessungsgenieuer
Es wird bescheinigt, dass das Datum und die Unterschrift des öffentlich bestellten Vermessungsgenieurs mit der Unterschrift der Originalplangrundlage übereinstimmen.	Der Bürgermeister Im Auftrag
Troisdorf, ...	Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt
Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung gemeinschaftlich erlassen sind.	Der Bürgermeister Im Auftrag
Troisdorf, ...	Vermessungsgenieuer
<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Stadtenwicklungsausschuss / Umwelt- u. Planungsausschuss / Sonderausschuss Innenstadtenwicklung des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst:	Vors. Stadtenwicklungsausschuss / Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss / Vors. Sonderausschuss Innenstadtenwickn.
Troisdorf, ...	
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden</b> Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Anhörung am ..... bis ..... durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden / nicht frühzeitig beteiligt worden aufgrund bis zum 19.07.2006 erschießlich geltender überleitungsrichtlinien zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (§ 244 BauGB).	Der Bürgermeister Im Auftrag
Troisdorf, ...	Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt
<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Stadtenwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.	Vorsitzender Stadtenwicklungsausschuss
Troisdorf, ...	
<b>Erneute öffentliche Auslegung</b> Der Stadtenwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.	Vorsitzender Stadtenwicklungsausschuss
Troisdorf, ...	
<b>Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	Bürgermeister
Troisdorf, ...	Der Bürgermeister In Vertretung
Troisdorf, ...	Erster u. Techn. Beigeordneter
<b>Ausfertigung</b> Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkopie ausfertigt (Ersatzausfertigung). Dieser Plan stimmt mit dem Urkopieplan überein (Zweitausfertigung). Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB beifolgt / nicht beifolgt aufgrund bis zum 19.07.2006 erschießlich geltender überleitungsrichtlinien zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (§ 244 BauGB).	Siegel Bürgermeister
Troisdorf, ...	
<b>In-Kraft-Treten</b> Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist am ..... erschießlich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Der Bürgermeister In Vertretung
Troisdorf, ...	Erster u. Techn. Beigeordneter

TEIL B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB
  - (1) Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2** § 4 i.V.m. § 1 BauNVO  
Nicht zulässig sind:  
1. Betriebe des Baierbetriebsgewerbes  
2. Anlagen für Verwaltungen  
3. Gartenbaubetriebe  
4. Tankstellen  
5. sonstige nicht störende Gewerbetriebe
  - (2) Mischgebiet** § 6 i.V.m. § 1 BauNVO  
Nicht zulässig sind:  
1. Gartenbaubetriebe  
2. Tankstellen  
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO  
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte belasteten Anteile der privaten Grundstücke auf die Grundflächen nicht anzuziehen.
- BAUWEISE** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO  
Die zulässige Länge von Hausgruppen beträgt max. 25 m.
- GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE** § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB  
(1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke im WA-Gebiet beträgt:  
- 250 m<sup>2</sup> je Grundstück für eine Doppelhaushälfte / Mittelhaus von Hausgruppen  
- 300 m<sup>2</sup> je Grundstück für ein freistehendes Einfamilienhaus

- Abweichend von Satz 1 sind für die an die Nordwestseite von Planstraße A angrenzenden Baugrundstücke Mindestgrößen von 240 m<sup>2</sup> zulässig.
  - PRIVATE STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
(1) Private Stellplätze, Garagen und Carports sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baulinien /-grenzen zulässig.  
(2) Bei Mittelhäusern von Hausgruppen sind, abweichend von Satz 1, Stellplätze auf den der Straße zugewandten, nicht bebaubaren Flächen der Baugrundstücke zu zulässig.
  - MASSNAHMEN ZUM SCHALLSCHUTZ** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
(1) An den durch Schrägschraffur ( // // // // ) gekennzeichneten Gebäudfronten sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 LBO NRW) sind so auszuführen, dass sie die in Tabelle 1 aufgeführten Schalldämmmaße (erf. R<sub>w, res</sub>) aufweisen.  
(2) In Schlafräumen sind schalldämmte Permanent- oder Wandlüfter einzubauen.  
(3) Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.  
(4) Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen (s. Abs. 3) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
- | Maßgeblicher Aussenlärmpegel dB(A) | Lärmpegelbereich | Erf. R <sub>w, res</sub> des Außenbauteils |              |
|------------------------------------|------------------|--|--------------|
|                                    |                  | Wohnräume dB                               | Büroräume dB |
| 66 - 70                            | IV               | 40   | 35           |
- Tabelle 1: Anforderungen an Luftschalldämmung von Außenbauteilen  
Quelle: DIN 4109, November 1989, Tabelle B-Hausgruppen; DIN-Deutsches Institut für Normung e.V.
- An allen übrigen Gebäudfronten ist bei nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen ein Schalldämmmaß von 35 - 39 dB nachzuweisen.

- NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSMÄSSNAHMEN** § 1 a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
(1) **Allgemeines Wohngebiet - WA**  
Mit der Durchführung des Bebauungsplans ist ein Eingriff in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts aufgrund der Baulichen zu erwarten, der nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Das rechnerische Defizit umfasst 71.217 ökologische Werteinheiten nach Sporbeck / Ludwig. Dieses Defizit wird durch die Maßnahme „Sukszessionsfläche, Entwicklung eines Hartholzauenwaldes über „Ackertrache“ auf einer von der Stadt Troisdorf bereitgestellten, 7.813 m<sup>2</sup> großen Fläche in der Gemarkung Berghelm-Mülleikoven (s. Tabelle 2) kompensiert und als Sammelmaßnahme allen in der Planzeichnung mit „EM“ (Ersatzmaßnahmen) gekennzeichneten Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet.  
Lage der Sukszessionsflächen im Bereich „Ackertrache“  

Gem.	Gesamtgröße m <sup>2</sup>	Zugeordnete Teilfläche m <sup>2</sup>
Gem. Berghelm-Mülleikoven, Flur 30, Flurst. 35	2.970	1.297
Gem. Berghelm-Mülleikoven, Flur 30, Flurst. 64	1.325	1.325
Gem. Berghelm-Mülleikoven, Flur 30, Flurst. 66	2.375	2.375
Gem. Berghelm-Mülleikoven, Flur 30, Flurst. 59	5.320	2.916
Summe		7.913

Tabelle 2: Sukszessionsfläche / WA-Gebiet  
(2) **Öffentliche Verkehrsflächen**  
Mit der Durchführung des Bebauungsplans ist aufgrund der Verkehrsflächen ein Eingriff in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten, der nicht im Bebauungsplan ausgeglichen werden kann. Das rechnerische Defizit entspricht 35.772 ökologischen Werteinheiten nach Sporbeck / Ludwig. Dieses Defizit wird durch die Maßnahme „Sukszessionsfläche, Entwicklung eines Hartholzauenwaldes über „Ackertrache“ auf einer von der Stadt Troisdorf bereitgestellten, 3.518 m<sup>2</sup> großen Fläche in der Gemarkung Berghelm-Mülleikoven (s. Tabelle 3) kompensiert und als Sammelmaßnahme allen Beitragspflichtigen im Sinne des § 134 BauGB zugeordnet.  
Lage der Sukszessionsflächen im Bereich „Ackertrache“  

Gem.	Gesamtgröße m <sup>2</sup>	Zugeordnete Teilfläche m <sup>2</sup>
Gem. Berghelm-Mülleikoven, Flur 31, Flurst. 11	2.825	2.105
Gem. Berghelm-Mülleikoven, Flur 30, Flurst. 35	2.970	1.673
Summe		3.778

Tabelle 3: Sukszessionsfläche / Öffentliche Verkehrsflächen

- HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 ABS. 6 BAUGB**  
**1. Wasserschutzzone III B**  
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zülford. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, zuletzt geändert durch VO vom 04.02.1999 (Sonderbeilage Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 01.03.1999) sind zu beachten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) oder von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund verboten ist. Ausgenommen von diesem Verbot ist das Versickern von Niederschlagswasser über die beliebige Bodenzone (s. Hinweis Nr. 2, Satz 2). Weiter wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze und sonstige befahrbare Flächen wasserundurchlässig zu befestigen sind. Für den Neubau auch von privaten Straßen und Wegen sowie Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen ist ein Antrag auf Genehmigung nach der Wasserschutzverordnung bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.  
**2. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG**  
Auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe Hinweis Nr. 1) gemäß § 51 a LWG auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.  
Für die privaten Versickerungsanlagen sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises zu beantragen.  
**3. Schallschutz**  
Auf Anlage A zur Begründung Bebauungsplanprojekt SP 171, Wernerstraße / Karlstraße, Troisdorf Immissionschutz-Gutachten über Schienenverkehrslärm / Gewerbelärm vom 26.01.2006 wird hingewiesen.  
**4. Kampfmittelentfunde**  
Der Geltungsbereich liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- / Kampfmittelgebiet. Bei Realisierung der Baumaßnahmen ist mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Außenstelle Köln, zu beteiligen.

- Bodenfunde, Bodendenkmäler**  
Beim Auffinden archäologischer Befunde / Bodendenkmal ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Auf die §§ 15, 16 DstchG NRW wird hingewiesen.
- Von bebauten freizuhaltende Flächen**  
Zur Standsicherheit der Lärmschutzwand entlang der Eisenbahnstrecke und der Oberleitungsmaße ist ein Schutzstreifen von 2,50 m, von diesen Anlagen ausgehend, von jeglicher Bebauung freizuhalten. Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Grenze und der Lärmschutzwand sind der Deutschen Bahn als unmittelbarem Nachbarn und Betreiber einer der Personbeförderung dienenden Schienenbahn rechtzeitig anzuzeigen, um Gefahren gegenüber dem Eisenbahnbetrieb und dem Strom führenden Teilen der Oberleitung schon in der Planung ausschließen zu können.
- Landchaftspflege**  
Bezüglich der landschaftspflegerischen Ausgleichsregelung wird auf Teil II der Begründung (Umweltbericht) hingewiesen.
- 110-kV-Hochspannungsleitung**  
Im 5-Meter-Sicherheitsbereich der vorhandenen 110-kV-Hochspannungsleitung (jeweils 2,50 m beidseitig der Leitungsachse) dürfen keine größeren Höhenänderungen der bestehenden Gelände- oder Straßenebenen vorgenommen werden. Eine Überbauung oder Befestigung der Kabeltrasse durch Bauwerke, Bäume oder Sträucher ist nicht zulässig, da das Hochspannungskabel im Störfall tiefenmäßig jederzeit erreichbar sein muss.  
Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des Kabels bei der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzwerke GmbH, ERNH-HLL, Freistütz 7, 44137 Dortmund, anzufordern.



BEBAUUNGSPLAN SP 171 - BLATT 1 DER STADT TROISDORF

**TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 : 500**  
**TEIL B: TEXT**

Planverfasser: Büro für Architektur + Städtebau  
Bauw. Dipl.-Ing. E. Grobe-Kunz  
Reichenberger Straße 7  
53604 Bad Honner

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Holger Grobe

Planungsstand: 22.05.2006  
geändert: 30.11.2006