

# Textliche Festsetzungen

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2b BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

**Gemeinbedarf**  
Zweckbestimmung „Feuerwehr“

2. **Maß der baulichen Nutzung**

**Gebäudehöhe**  
Die Gebäudehöhe für Gemeinbedarfseinrichtungen wird mit max. 9 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Industriestraße festgesetzt. Bezugspunkt ist hier die mittlere Höhe der vorhandenen gebäudeseitigen Oberkante des Gehweges vor dem Baugrundstück an der Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie).  
Die im Plan 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. **Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser- und Starkregenschäden** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

3.1 Zum Schutz vor Schäden durch Starkregen muss die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses, sowie ggf. Zugänge und Lichtschächte eines Kellergeschosses bei Neubauten mindestens 10 cm über dem angrenzenden Gelände sowie mindestens 10 cm über der öffentlichen Erschließungsstraße liegen, gemessen an der Oberkante der Fahrbahn bzw. der Unterkante des Bürgersteigs (sofern vorhanden) vor dem Baugrundstück, jeweils in der Mitte des Gebäudezugangs. Bei Eckgrundstücken ist die höher liegende Straße maßgebend.

3.2 Bei allen Neubauten ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986 zu führen, auch bei Bauvorhaben, die unter 800 qm abflusswirksamer Fläche liegen.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 **Extensive Dachbegrünung**  
In der Gemeinbedarfsfläche sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° mit einer extensiven Dachbegrünung als Sedumgesellschaften, Magerrasen, Gräser und/oder Stauden herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 10 cm inkl. Drain- und Filterschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Dachterrassen, technisch erforderliche Randstreifen, technische Aufbauten und Energieerzeugungsanlagen. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.

**Hinweis:**  
Informationen zur festgesetzten Dachbegrünung können dem FLL-Regelwerk „Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2018) der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn, entnommen werden, welches im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann.

4.2 **Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen:**  
Die nichtüberbaubaren Flächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

**A: Schnitthecken**  
Entlang der Grundstücksgrenze an der Industriestraße außerhalb des Schutzstreifens ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Zufahrt eine Schnitthecke zu pflanzen. Es sind dabei Heckenpflanzen der Pflanzqualität mindestens 2 bis 3 x verpflanzt, 100 - 150 cm, ohne Ballen, zu verwenden. Pro lfd. Meter sind 3 bis 4 Pflanzen zu verwenden. Die zu verwendende Gehölzart ist aus der folgenden Liste zu entnehmen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus spec.	Weißdorn Sorten
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

**B: Bodenbedeckende Gehölze und Halbsträucher**  
Entlang der Grundstücksgrenze an der Landgrafenstraße, innerhalb des Schutzstreifens, ist eine fachgerechte Bepflanzung mit bodendeckenden Gehölzen und Halbsträuchern durchzuführen. Je nach Pflanzenart sind 1 bis 5 Pflanzen pro qm zu verwenden. Es sind Pflanzen der folgenden Liste zu verwenden:

Hedera helix	Efeu
Hypericum spec.	Johanniskraut in Sorten
Ligustrum vulgare 'Lodense'	Liguster
Lonicera pileata 'Maigrün'	Böschungsmyrte
Mahonia aquifolium	Mahonie
Ribes alpinum 'Schmidt'	Stachelbeere
Vinca minor	Immergrün
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch, in Sorten
Rosa spec.	Rosen, bodendeckend in Sorten
Euonymus fortunei	Spindelstrauch in Sorten

5. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

Die im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht ausgewiesene Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der PLEdoc GmbH und der Stadtwerke Troisdorf GmbH als Versorgungsträger zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis der Versorgungsträger die bestehenden Gasleitungen zu unterhalten und (neu) zu verlegen.

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. **Alllasten**  
Auf dem Grundstück sind Alllasten im Kataster des Rhein-Sieg-Kreises mit der Nummer 51080206-1 und 51080206-0 verzeichnet.  
Werden bei den Erdarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen.

Die Aushubböden sind nach Durchführung von abfalltechnischen 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 durchwurzelbaren Bodenschicht auf Freiflächen aufgebracht, so sind die §§ 6 und 7 der BBodSchV zu beachten (Einhaltung der Vorsorgewerte (Anlage 1, Tabellen 1 und 2) und Einhaltung der Mindeststärke für Freiflächen von 30 cm und für Hausgärten von 60 cm).

Sollte die Beseitigung der Alllasten vor Beendigung des Bauleitplanverfahrens abgeschlossen sein, entfällt die Kennzeichnung der Alllasten im Bebauungsplan.

2. **Grundwassermessstelle**  
Im Bereich des Plangebietes befindet sich die Grundwassermessstelle (RSK-Nr. 17004-466). Im Zuge der Alllastensanierung muss der Umgang (Rückbau oder Ersatzneubau an anderer Stelle) mit der Grundwassermessstelle mit dem Rhein-Sieg-Kreis abgestimmt werden.

3. **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf der GEW Rheinernergie AG Köln (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992, geändert durch 2. Verordnungsänderung vom 27.04.2006, Amtsblatt Nr. 26 für den Regierungsbezirk Köln vom 26.07.2006). Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzonverordnung 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 - aber genehmigungspflichtig durch die Untere Wasserbehörde - ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist im Wasserschutzgebiet nach vorhergehender wasserrechtlicher Genehmigung nur unter versiegelten Flächen zulässig. Es wird außerdem besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind.

4. **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.

Informationen für die Eigenvorsorge sind auf der Homepage des Abwasserbetriebs Troisdorf unter: <https://www.abwasserbetrieb-troisdorf.de/grundstuecksentwaerterung/niederschlags-wasser> zu finden.

5. **Niederschlagswasser**  
Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen sind gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

6. **Gasleitung**  
Die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen entlang der Ferngasleitungen müssen aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bepflanzungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Ferngasleitung beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden. Dies bedeutet, dass die Errichtung von Gebäuden innerhalb des Schutzstreifenbereichs nicht zulässig ist. Die Ausweisung von Verkehrswegen und Stellplätzen im Schutzstreifenbereich ist grundsätzlich möglich, Verkehrswege, sind aber unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberbrückung von größer/gleich 1 m auszuliegen. Detaillierte Planunterlagen sind der PLEdoc GmbH hierzu frühzeitig zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

Die nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen der Ferngasleitungen sind freizuhalten von Bäumen, Hecken und tiefwurzeldenden Sträuchern. Der Trassenverlauf der Ferngasleitungen muss sichtbar und begehbar bleiben.

7. **Verhalten bei Entdeckung von Bodendenkmälern**  
Beim Auftreten von Bodendenkmälern oder archäologischer Be-/Funde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde und/oder das Rheinische LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath (Tel. 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW). Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

8. **Abfallwirtschaft**

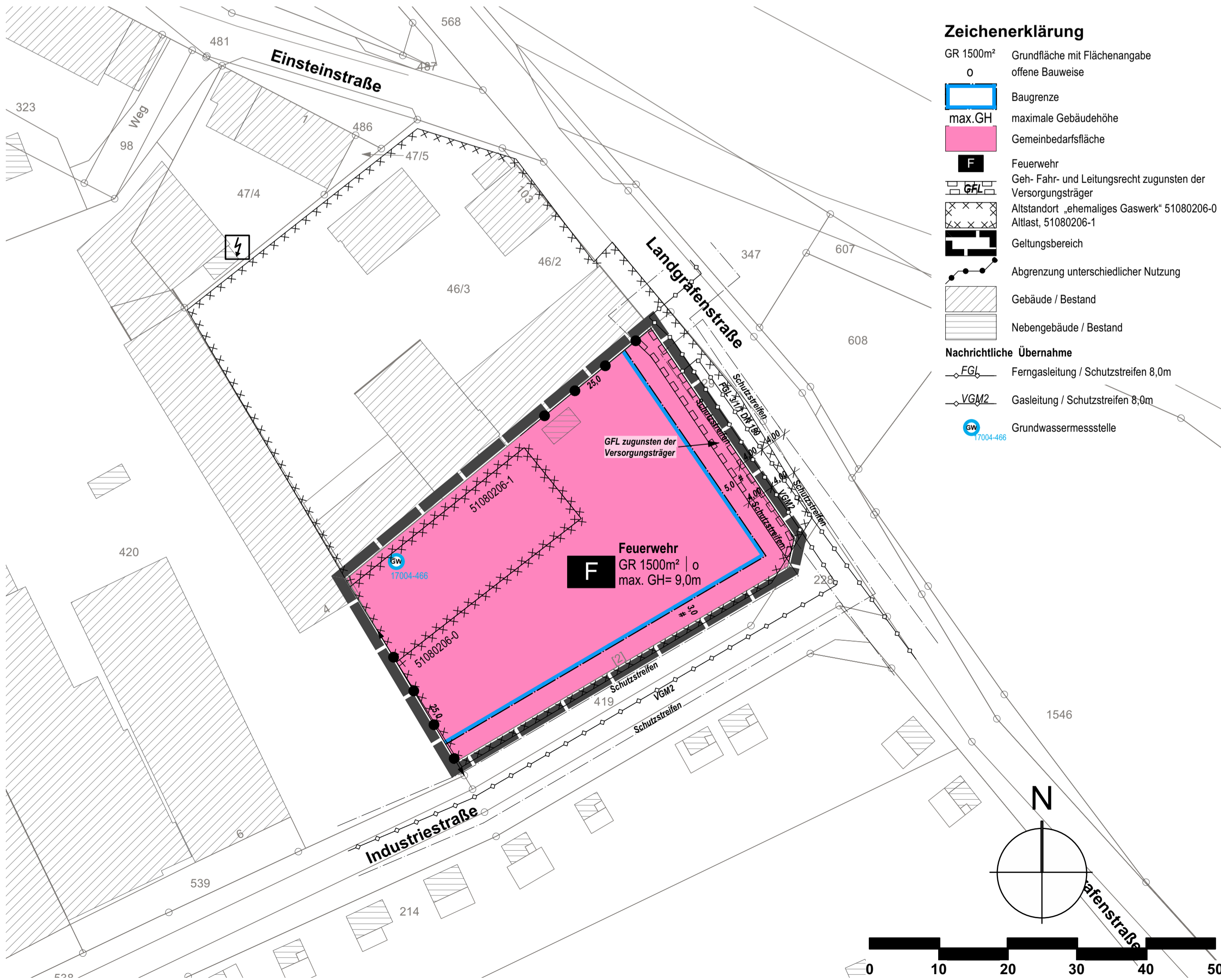
Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten: [https://www.rhein-sieg-kreis.de/lv/produkte/amt66/ableitung66\\_0/Bau-undAbbruchabfaelle.php](https://www.rhein-sieg-kreis.de/lv/produkte/amt66/ableitung66_0/Bau-undAbbruchabfaelle.php) Im Rahmen der Baumaßnahme anfallendes bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.  
Vor der Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) von (leicht) verunreinigten Bodenaushub (> BM 0 nach Ersatzbaustoffverordnung), ist der Probenahme- und Analysenumfang mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz (Tel. 02241/13-2759 oder -3163), abzustimmen.  
Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

9. **Kampfmittel**  
Der Kampfmittelräumdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat unter dem AZ. 22.5-3-5382068-259/23 folgenden Hinweis gegeben:  
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Deshalb empfiehlt die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) eine Untersuchung der zu bebauende Fläche auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf Geländeneiveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pflahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Zu beachten ist in dem Fall das Merkblatt für Baugründung/ivf. Weitere Informationen dazu sind auf der Internetseite des KBD zu finden unter <https://www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung>. Dort sind das Formblatt „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ und das „Merkblatt Baugrundeingriffe“ verfügbar.

10. **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 Umweltnaturschutz, 5. Auflage) bzw. SCHMID et al. 2022 (s.o.) zu verwenden

11. **Vermeidung unnötiger Lichtemissionen**  
Da das Feuerwehrgerätehaus auch ggf. nachts beleuchtet wird, 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).



### Zeichenerklärung

- GR 1500m² Grundfläche mit Flächenangabe
- 0 offene Bauweise
- Baugrenze
- max.GH maximale Gebäudehöhe
- Gemeinbedarfsfläche
- F Feuerwehr
- Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Altstandort „ehemaliges Gaswerk“ 51080206-0 Altlast, 51080206-1
- Geltungsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Gebäude / Bestand
- Nebengebäude / Bestand
- Nachrichtliche Übernahme
- EGL Ferngasleitung / Schutzstreifen 8,0m
- VGM2 Gasleitung / Schutzstreifen 8,0m
- Grundwassermessstelle

## Verfahrensvermerke

**Plangrundlage / Planzeichnung**  
Die Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 18.06.2023) zugrunde.

Troisdorf, \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister  
Im Auftrag

Vermessungsingenieur

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 Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 18.08.2022 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde mit dem Hinweis, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, am 15.04.2023 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 öffentlichen Aushang des Planentwurfes vom 11.12.2023 bis 02.02.2024 durchgeführt worden. Die von der Planung beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 07.12.2023 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 11.04.2024 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 von \_\_\_\_\_ 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  
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 hiermit als Urkundplan ausgefertigt (Erstausfertigung). Dieser Plan stimmt mit dem Urkundplan 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  
Im Vertretung

Technischer Beigeordneter

**Gesetzliche Grundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 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 NRW) 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)



# STADT TROISDORF Der Bürgermeister

## Bebauungsplan O 112, Blatt 2, 1.Änderung Troisdorf-Oberlar

Stadtplanungsamt Maßstab 1:500

Verfahrensstand: Entwurf 03.04.2024