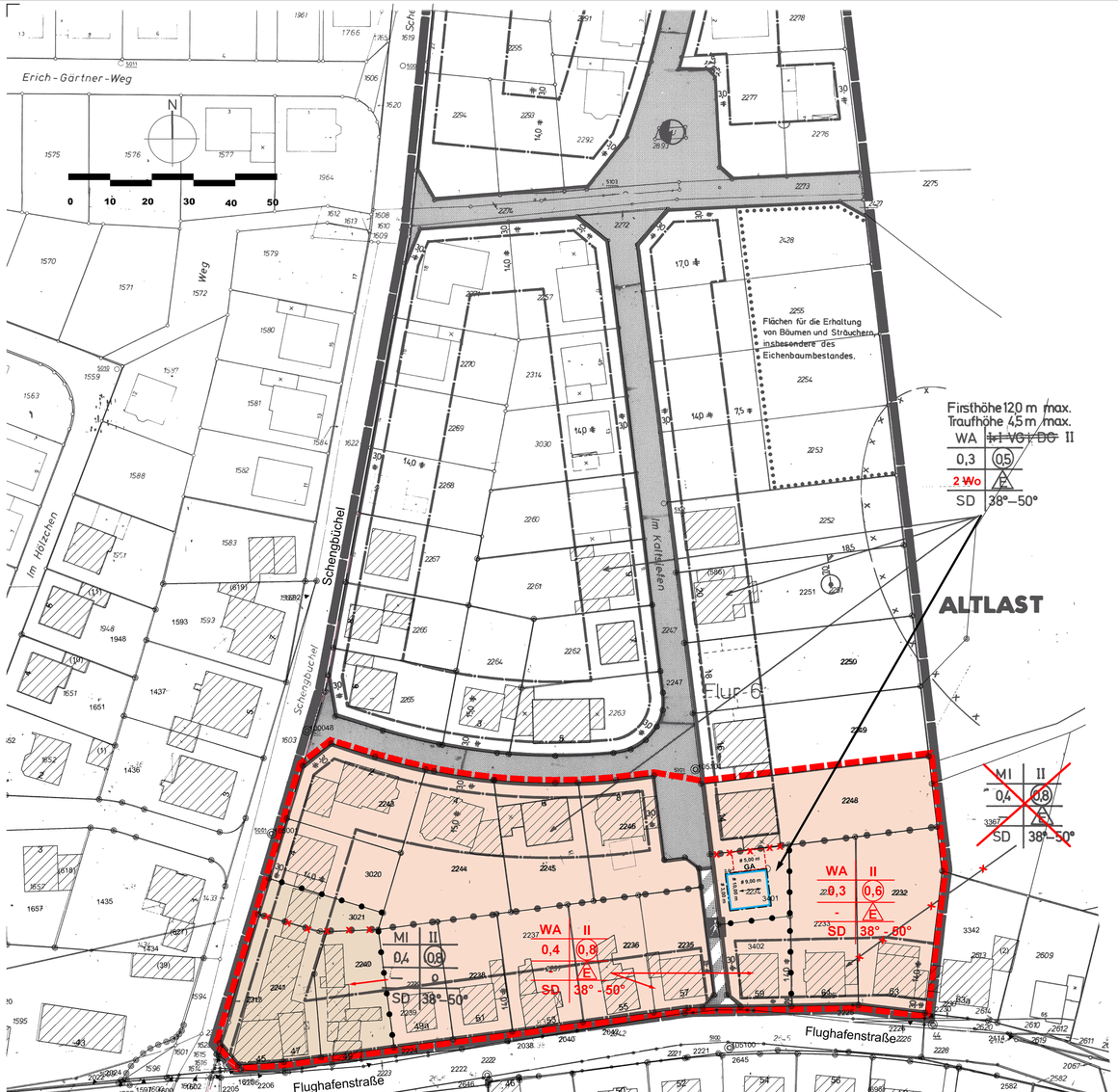


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
In den allgemeinen Wohngebieten (WA), in denen eine maximale Trauf- und Firsthöhe (TH und FH) festgesetzt ist, sind in Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In den festgesetzten Mischgebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Sex-Shops und Erotikfachmärkte sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

2. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Wohnbaugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 350 qm haben.

3. Gebäudehöhen

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen und Traufhöhen beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Der Bezugspunkt ist wie folgt zu ermitteln:
Eine von der Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu deren Hauptflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt.

4. Garagen und Stellplätze

Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Auf den nicht überbaubaren Flächen können notwendige Garagen und Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden. Hintereinander angeordnete Garagen und Stellplätze ohne separate Zufahrtsspur sind nicht zulässig.
Garagen im Kellergeschoss mit Anfahrtsrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.
Garagen und Grundstückszufahrten im Bereich der Entwässerungsgräben sind in Absprache mit den Nachbarn gebündelt anzulegen.

II Hinweise

5. Altbergbauliche Situation

Gemäß den Hinweisen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes Hinweise auf sogenannte Fundpunkte. Daher sollte bei Baumaßnahmen auf altbergbauliche Hinweise geachtet werden.

Bei Erdarbeiten oder Baugrunduntersuchungen ist das Antreffen aufgefüllter Böden und Gesteinen aus der Zeit der Bergbautätigkeit im 19. Jahrhundert nicht auszuschließen. Es ist empfehlenswert, eine solche Auffüllungssituation durch einen Baugrundsachverständigen bewerten zu lassen und im Einzelfall einen Sachverständigen für Altbergbau einzuschalten.

6. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf überprüft.

Gemäß Schreiben vom 09.03.2012 AZ 22.5-3-5382068-80/12/ liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor.

Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche vor Baubeginn wird empfohlen. Zur genauen Festlegung der Vorgehensweise ist eine Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD (Tel. 0211 475-0) erforderlich.

Sollten innerhalb des Plangebietes zusätzliche Erarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem der Begründung beiliegenden Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen" zu entnehmen.

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
2 Wo	max. 2 Wohnungen (siehe textl. Fests. Punkt 1.1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl
(0,8)	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse

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

E	Nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
GA	Garagen
SD	Satteldach
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
X	aufgehobene Festsetzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 10/2011) zugrunde.

Troisdorf, ...
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, ... Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Amtsleiter Stadtplanung und Geoinformation

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

Troisdorf, ...
Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Amt für Stadtplanung und Geoinformation erarbeitet.

Troisdorf, ... Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Amtsleiter Stadtplanung und Geoinformation

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 21.09.2011 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 01.10.2011 bekannt gemacht.

Troisdorf, ...
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Anhörung am 07.03.2012 durchgeführt worden.

Troisdorf, ... Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Amtsleiter Stadtplanung und Geoinformation

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 19.04.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, ...
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 07.05.2012 bis 08.06.2012 gem. § 3 Abs.2 i. V. m. §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 28.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs.2 i.V. m. § 13 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

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

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 03.07.2012 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). Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

Troisdorf,..... Siegel
.....
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

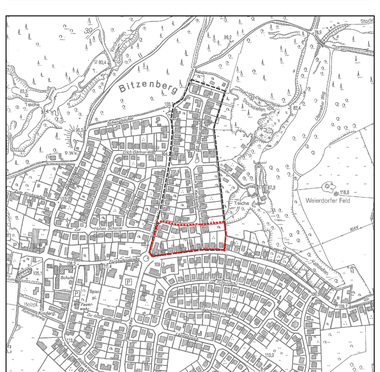
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 13.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

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

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 272)
Landesentwässerungsgesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW.S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010 (GV. NRW.S. 185)

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
A 131, 3. Änderung

Rechtskraft: 13.10.2012 **Maßstab 1:500**