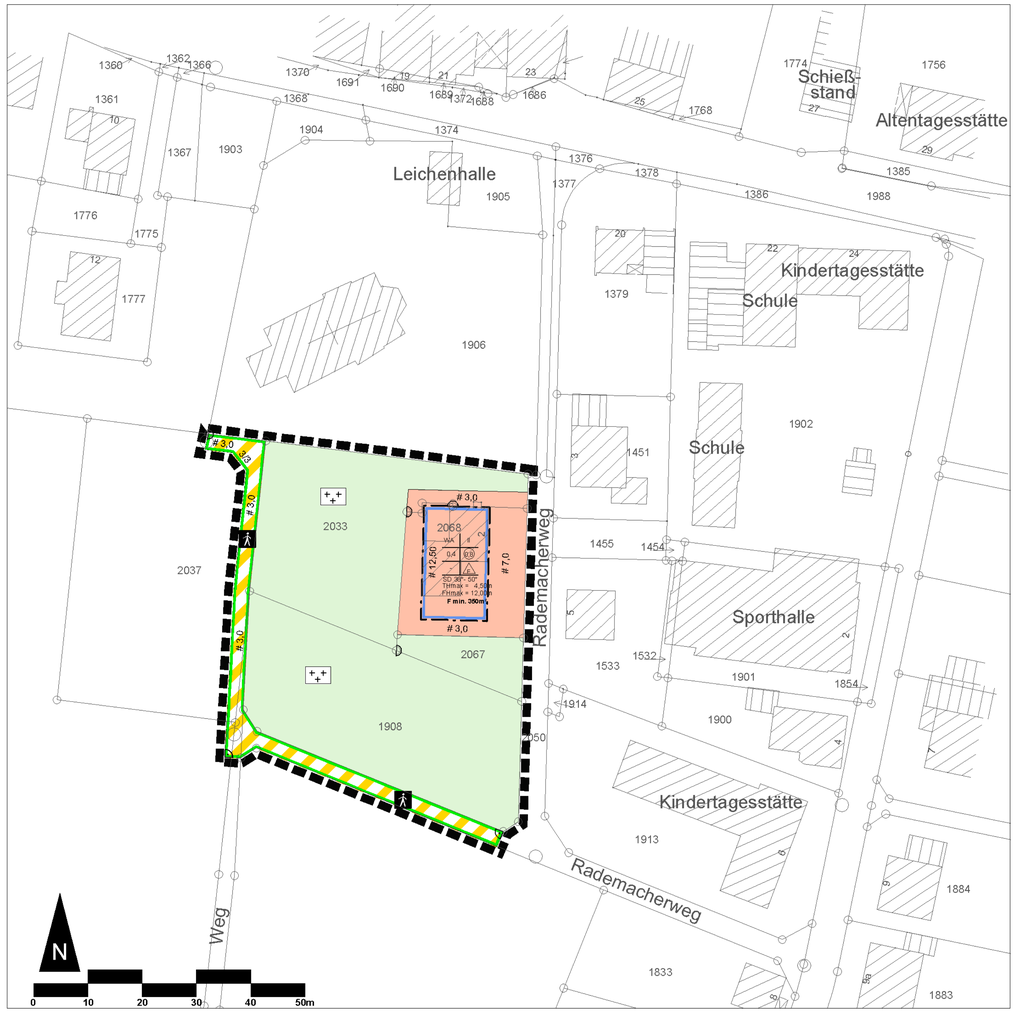


ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 — Geschossflächenzahl

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 4,50m — maximale Traufhöhe über Bezugspunkt siehe textl. Festsetzung Nr. 2

GH 12,00m — maximale Gebäudehöhe über Bezugspunkt siehe textl. Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

E — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen

Friedhof

SONSTIGE PLANZEICHEN

F min. 350m² — Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA | II | 0,4 | (0,8) | ED — Nutzungsschablone

SD 38°-50° — Satteldach mit Angabe der zulässigen Dachneigung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan A 134, 2. Änderung der Stadt Troisdorf

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Höhe der baulichen Anlagen

Soweit in der Planzeichnung keine Bezugshöhe angegeben ist, beziehen sich die festgesetzten Traur-, First- und Gebäudehöhen auf die Höhe der angrenzenden Verkehsfläche. Der Bezugspunkt für das Gebäude ist in diesen Fällen wie folgt zu ermitteln:

Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude. Bei Eckgrundstücken ist von der Mitte der längeren Straßenfassade auszugehen. Bei gleichlangen Fassaden ist die maßgebende Fassade frei wählbar.

Als Traufhöhe wird der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut definiert.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt auch für Dächer von Staffelgeschossen.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

Wohnbaugrundstücke müssen mindestens 350m² groß sein.

5. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Flächen können notwenige Garagen , Carports und Stellplätze al sausnahmen zugelassen werden. Hintereinander angeordnete notwendige Garagen, Carports und Stellplätze ohne separate Zufahrtsspur sind nicht zulässig. Garagen im Kellergeschoss mit Anfahrtsrampen Im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

II. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

6. Örtliche Bauvorschriften - Gestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes A 134 ist die Satzung der Stadt Troisdorf über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) zu den Bebauungsplänen A 128, A 131, A 132, A 133, A 134 und A 135 (einheitliche Gestaltungsvorschriften für die gesamte Ortschaft Altenrath), in Kraft getreten am 06.01.1988, rechtsverbindlich.

7. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath (Tel.02206 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

8. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Schreiben vom 25.10.2010 AZ. 22.5-3-5382068-281/10/

Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche vor Baubeginn wird empfohlen. Bei der Planung von Baumaßnahmen ist das Ordnungsamt der Stadt Troisdorf frühzeitig zu beteiligen.

Sollten innerhalb des Plangebietes zusätzliche Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügte Merkblatt für das Einbringen von "Sondierbohrungen" wird verwiesen. Ein Antrag kann unter Angabe des o. g. AZ. an den Kampfmittelbeseitigungsdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

10. Altbergbauliche Situation

Gemäß den Hinweisen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW (Schreiben vom 26.10.2010, AZ: 65.52.1-2010-726), befindet sich das Plangebiet über inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

Sofern sich bei einem Bauvorhaben (Neubebauung eines Grundstücks oder Erweiterung vorhandener Gebäude in der Grundfläche) die konkrete Wahrscheinlichkeit von altbergbaubedingten Einwirkungen ergibt, hat der Bauherr im Verfahren die Eignung des Baugrundstückes durch entsprechende Gutachten (Standsicherheitsnachweis, Baugrunduntersuchung) zu belegen.

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 07 / 2010,) zugrunde.

Troisdorf, ...

Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
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
.....
Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

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 Amt für Stadtplanung und Geoinformation erarbeitet.

Troisdorf, ...

Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am **15.04.2010** den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Ergänzung 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 **24.04.2010** bekannt gemacht.

Troisdorf, ...

.....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit ist gem. § 13a Abs.3 Nr. 2 BauGB nach Bekanntmachung am **28.09.2010** durch öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom **06.10.2010** bis **03.11.2010** durchgeführt worden.

Troisdorf, ...

Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am **10.03.2011** 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 **30.03.2011** bis **29.04.2011** gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am **22.03.2011** 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

Erneute öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am _____ den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Troisdorf,.....

.....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind am _____, 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 und dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut 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 12.05.2011 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,.....

Siegel

.....
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 12.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

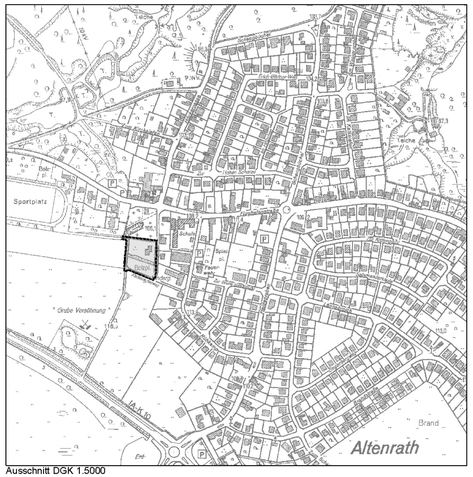
Troisdorf,.....

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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
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)
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW.S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW.S. 863 ber. S.975)
Landeswassergesetz (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



Ausschnitt DGK 1:5000

Bebauungsplan A 134, 2. Änderung

Datum der Rechtskraft:

Maßstab 1:500