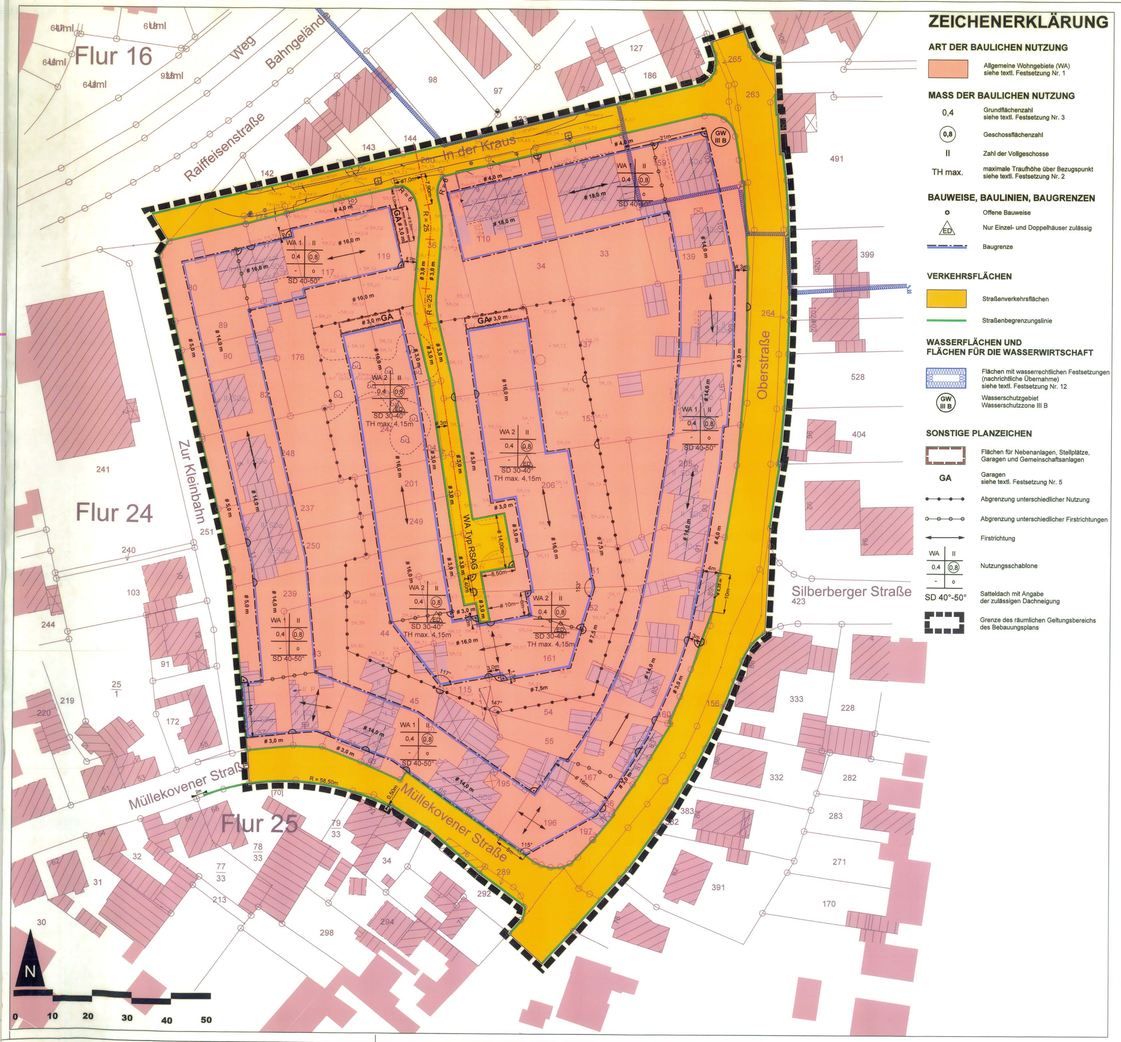
B 119 1. Änd.



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeine Wohngebiete (WA) siehe textl. Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl siehe textl. Festsetzung Nr. 3

0,8 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

TH max. maximale Traufhöhe über Bezugspunkt siehe textl. Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtliche Übernahme) siehe textl. Festsetzung Nr. 12

WSG III B Wasserschutzzone III B

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

GA Garagen siehe textl. Festsetzung Nr. 5

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen

Firstrichtung

WA | II | 0,4 | 0,8 | - | o | SD 40°-50° Nutzungsschablone

Satteldach mit Angabe der zulässigen Dachneigung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan B 119, 1. Änderung der Stadt Troisdorf

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 (§ 4 BauNVO) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Soweit in der Planzeichnung keine Bezugshöhe angegeben ist, bezieht sich die festgesetzte Traufhöhe auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.

Der Bezugspunkt für das Gebäude ist 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.

3. Grundflächenzahl

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 250 m².

Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße bis zu 10 % zugelassen werden, sofern die Einhaltung der Mindestgrößen bei der Grundstücksaufteilung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

5. Garagen, Carports und Stellplätze

Sind in der Planzeichnung Garagen (GA) festgesetzt, sind zugleich auch Carports und nicht überdachte Stellplätze zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, auf den gesondert ausgewiesenen Flächen und in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen unterirdisch um die Gebäudeanteile überschritten werden, die der Unterbringung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche und ihrer zugehörigen Nebeneinrichtungen dienen. Die zulässige Grundflächenzahl darf nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 3 überschritten werden.

Oberirdische Garagen und Carports dürfen die rückwärtige Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten.

Nicht überdachte Stellplätze können ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden, sofern der Straßenausbau oder die Straßenausbauplanung nicht entgegenstehen, eine Störung in den rückwärtigen Wohngärten ausgeschlossen ist und die maximal zulässige Grundfläche inkl. der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird.

6. Nebenanlagen

Aus Baustoffen hergestellte Einfriedungen an privaten Grenzen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Sofern sich aus nachbarrechtlichen Bestimmungen eine niedrigere oder größere Einfriedungshöhe ergibt, bleibt diese von der festgesetzten Maximalhöhe unberührt.

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu 1,0 m Höhe zulässig (max. Regelhöhe bei Vorgärten üblicher Tiefe); höhere Einfriedungen bis zu 1,80 m können zugelassen werden, sofern das private Einfriedungsinteresse mit öffentlichen Interessen vereinbar ist.

7. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 2 LWG NW

7.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Das im WA 2-Gebiet auf den bebauten bzw. befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist i.S.d. § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) auf den Grundstücken unter Beachtung der textl. Festsetzung Nr. 11 zu versickern.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachform

Sofern in der Planzeichnung Satteldach (SD) festgesetzt ist, sind auch horizontal und/oder vertikal gegeneinander versetzte Dachflächen zulässig, sofern Pulte auf einer Länge von nicht mehr als 3 m Länge frei in Erscheinung treten. In der Höhe darf der Versatz 2 m nicht überschreiten. Maßgebender Messpunkt ist jeweils der Schnittpunkt von aufgehender Wand und Dachhaut.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform gilt nicht für Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

8.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die von öffentlichen Flächen einsehbaren Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in der Länge einzeln oder insgesamt die Hälfte der Traufenlänge nicht überschreiten. Als Traufenlänge wird der Abstand zwischen den Außenseiten der Giebelwände bestimmt.

Dachgauben in Spitzböden (zweite Dachgeschossebene) sind unzulässig.

8.3 Dachmaterial

Die Dachflächen geneigter Dächer sind mit unglasierten schwarzen, anthrazitfarbenen oder dunkelbraunen Dachziegeln / Dachsteinen und / oder naturfarbenes Zinkblech einzudecken. Die Vorschrift gilt nicht für Nebengebäude oder untergeordnete Bauteile.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bleiben von den Festsetzungen unberührt.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

9. 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.

10. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Schreiben vom 25.05.2010 AZ. 22.5-3-3382068-122/10/

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 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.

11. Versickerung von Niederschlagswasser

Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und des § 7 Wasserhaushaltsgesetzes dar und bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichen Verfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige/zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

12. Wasserschutzzone

Teile des Plangebietes liegen innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlagen Niederkassel. (Änderungsverordnung vom 5. März 2002 zur Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel vom 30.September 1983, Sonderbeilage zum Amtsblatt Nr. 13 für den Regierungsbezirk Köln vom 02.04.2002).

Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist - nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis - nur unter versiegelten Flächen zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist fachgerecht gemäß geltender abfallrechtlicher Anforderungen zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 01 / 2010) zugrunde.

Troisdorf, 19.04.2011 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, 19.04.2011 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 **11.12.2008** 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 **30.12.2008** bekannt gemacht.

Troisdorf, 27.04.2011 Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentliche Anhörung am ..... / öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom **19.05.2010** bis **15.06.2010** durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ..... auf anderer planerischer Grundlage gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Troisdorf, 19.04.2011 Der Bürgermeister Im Auftrag Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am **16.09.2010** den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 27.04.2011 Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **06.10.2010** bis **05.11.2010** gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am **28.09.2010** 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, 28.04.2011 Der Bürgermeister In Vertretung Technischer Beigeordneter

Erneute öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am **18.11.2010** den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Troisdorf, 27.04.2011 Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **08.12.2010** bis **21.12.2010** gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind am **30.11.2010** 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, 28.04.2011 Der Bürgermeister In Vertretung Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 25.05.2011 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 2.5.11 Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt (Erstausfertigung). ~~Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigung).~~

Troisdorf, 2.5.11 Siegel Bürgermeister

In-Kraft-Treten

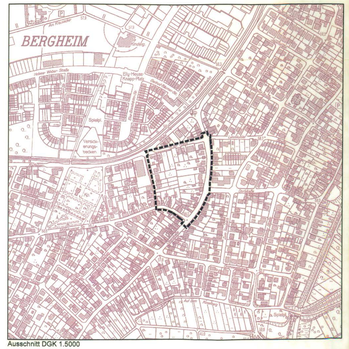
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 10.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 11.05.2011 Der Bürgermeister In Vertretung Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 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 B 119, 1. Änderung

Rechtskräftig seit: 10.05.2011

Maßstab 1:500