TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan B 124, Blatt 3 der Stadt Troisdorf

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

Im Allgemeinen Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) ist die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Nr. 5 (Tankstellen) nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Mischgebiet - MI

Im Mischgebiet MI sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 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. 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 traufseitigen Straßenfassade auszugehen. Bei um die Ecke geführten Traufen ist die längere Fassade maßgebend.

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

Die festgesetzten Traufhöhen gelten 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 275 m².

Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße bis zu 5% zugelassen werden, sofern die Einhaltung der Mindestgrößen bei der Grundstücksaufteilung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Bei den Grundstücken "Am Turmhof" 1, 3 und 5; Bergstraße 1 und Müllekovener Straße 6 ist eine Unterschreitung im Bestand zulässig.

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 Verkehrsfächen 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.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachform

Im Plangebiet ist nur die hergebrachte, ortstypische Form des Satteldaches zulässig.

Die abweichenden Dachformen der Wohngebäude auf den Grundstücken Breitestraße 2 und 4 können ausnahmsweise bei Änderungen im Zuge energetischer Sanierungen ausnahmsweise wieder zugelassen werden.

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

8.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

(1) Die Breite der Ansichtsfläche von Dachgauben darf straßenseitig allein maximal 2,50 m und in der Summe ein Verhältnis zur Dachlänge von maximal 0,5 (gemessen ohne Dachüberstände) betragen. Davon ausgenommen sind Zwerchgiebel mit Satteldach und einer Dachneigung von 35°- 45°.

(2) Vollständig im Dach liegende, nicht fest überdachte Loggien und Terrassen (Dacheinschnitte) sind nur auf der Straßen abgewandten Dachseite zulässig.
Sie können straßenseitig vor Zwerchgiebeln und Gauben zugelassen werden, wenn sie mit vortretenden Bauteilen in den darunterliegenden Geschossen eine gestalterische Einheit bilden.

(3) Dachaufbauten müssen untereinander und zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,20 m einhalten.

(4) Die Errichtung von Dachaufbauten in einer zweiten Dachgeschoßebene (gestaffelte Dachgauben) ist unzulässig.

(5) Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 1,00 m unterhalb des Hauptdachfirstes, gemessen vom höchsten Punkt der sichtbaren Frontfläche, zulässig. Dachgauben dürfen eine Baukörperhöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Baukörperhöhe bemisst sich von der Schnittlinie mit der Hauptdachhaut bis zur mittleren Höhe der sichtbaren Frontfläche der Dachgaube.

(6) Die Errichtung von Terrassen auf Dachgauben oder Zwerchgiebel ist nicht zulässig.

8.3 Dachmaterial

(1) Als Dachdeckung sind dunkle Dacheindeckungen in Anlehnung an folgende Farbmuster gemäß RAL-Farbenübersicht RAL-K zulässig:

- anthrazit entsprechend den Vergleichsfarben
  RAL 7016, 7021
- schwarz entsprechend den Vergleichsfarben
  RAL 8022, 9004, 9011
- grau entsprechend den Vergleichsfarben
  RAL 7000, 7001, 7005, 7012, 7015, 7024, 7036, 7037, 7039, 7040, 7042, 7043, 7045, 7046
- braun entsprechend den Vergleichsfarben
  RAL 8002, 8003, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8024, 8025

(2) Technische Anlagen der Solarernergie zur Erzeugung von Elektrizität oder zur Erzeugung von Wärme sind dann zulässig, wenn sie im gleichen Winkel wie die Dachfläche befestigt werden und der Abstand zwischen Dachhaut und Solarpaneel nicht mehr als 0,2 m beträgt.

8.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden - soweit baurechtlich ansonsten zulässig - sind auf das Erdgeschoß und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses zu beschränken. Auslegerwerbung kann abweichend auch an anderer Stelle des Obergeschosses zugelassen werden Je 10 m Gebäudefrontlänge ist eine maximale Größe von 1 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

9. Bodendenkmalpflege

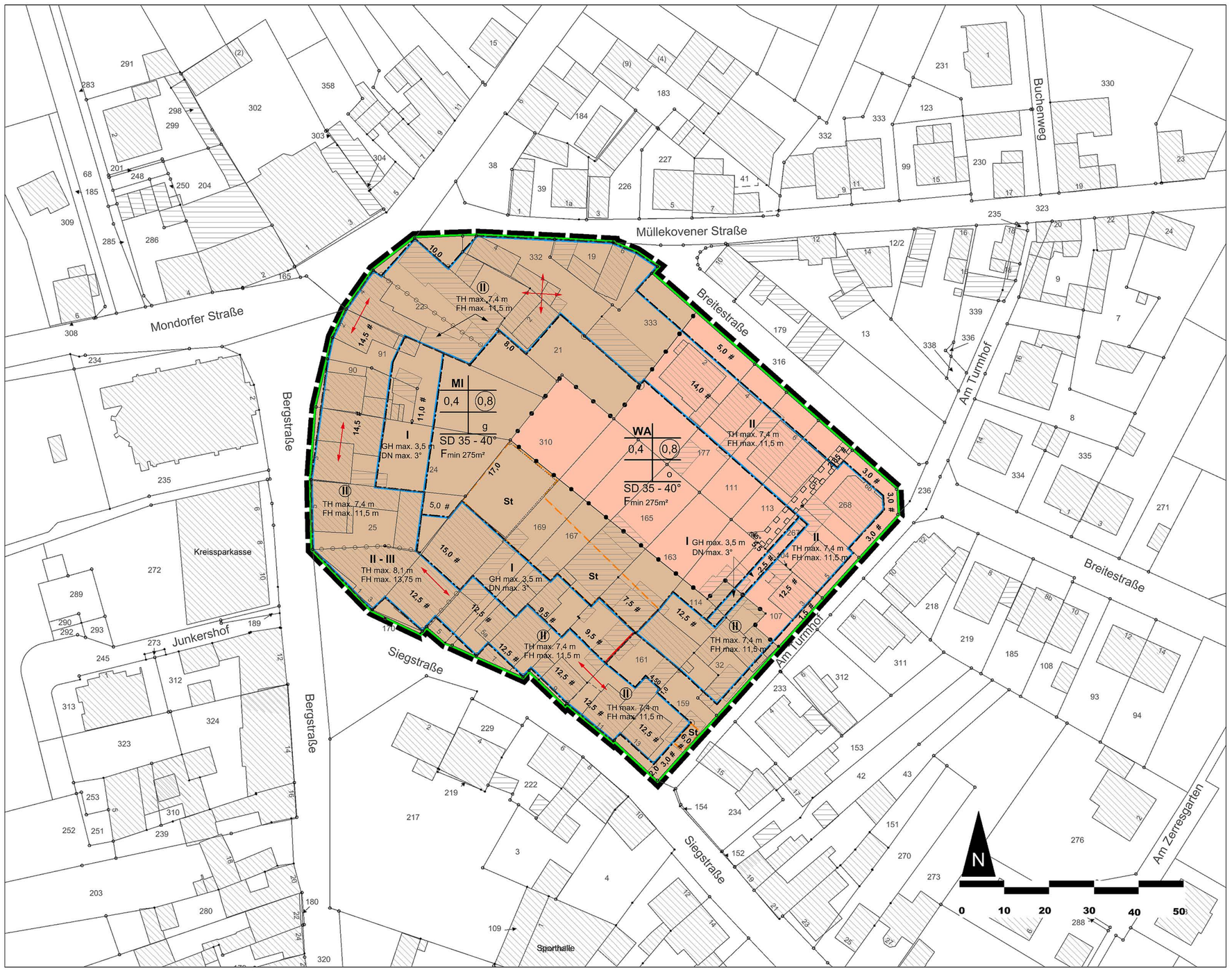
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath (Tel.02206 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst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

10. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW Rheinland (KBD) Bezirksregierung Düsseldorf überprüft.
Mit Schreiben vom 04.06.2012 AZ. 22.5-3-5382068-182/12/ weist der KBD darauf hin, dass die vorliegenden Informationen keine Hinweise auf des Vorhandensein von Kampfmittel ergeben haben.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gegeben werden.

Sollten innerhalb des Plangebietes zusätzliche Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeistelle unverzüglich zu verständigen.



Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA	Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1, Nr. 1 BauNVO)
MI	Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1, Nr. 2 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

(0,8)	Geschossflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzungen Nr. 3
(II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
II - III	min. II - max III Vollgeschosse
II	Zahl der Vollgeschosse, max.
GH max. 3,5 m	maximale Gebäudehöhe
TH max.	maximale Traufhöhe über Bezugupunkt siehe textl. Festsetzungen Nr. 2
FH max.	maximale Firsthöhe über Bezugupunkt siehe textl. Festsetzungen Nr. 2

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

o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Stellplätze
	Mit Geh-, Fahr- Und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten der Parzelle Gem. Bergheim-Müllekoven, Flur 22, Flurst.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Abgrenzung unterschiedlicher First- und Traufhöhen, Firstrichtungen
DN	Dachneigung
SD 35 - 40°	Satteldach mit Angabe der zulässigen Dachneigung
	Firstrichtung
Fmin 275m²	Mindestgröße für Baugrundstücke, siehe textl. Festsetzungen Nr. 4
WA 0,4 (0,8) o SD 35 - 40°	Nutzungsschablone

Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 24.10.2012) zugrunde.

Troisdorf, den 30.04.2013 — Der Bürgermeister Im Auftrag A. Cordier Vermessungsingenieur

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

Troisdorf,den 30.04.2013 — Der Bürgermeister Im Auftrag A. Cordier Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf, 05.06.2013 — Der Bürgermeister Im Auftrag Chrispeels Leiter Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 07.07.2011 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde mit dem Hinweis, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, am 26.07.2011 bekannt gemacht.

Troisdorf, 10.06.2013 — F.Herrmann Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch die öffentliche Anhörung am 23.05.2012 durchgeführt worden.

Troisdorf, 10.06.2013 — Der Bürgermeister Im Auftrag Chrispeels Leiter Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 15.11.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 10.06.2013 — F.Herrmann Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 03.12.2012 bis 11.01.2013 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 24.11.2012 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, 10.06.2013 — Der Bürgermeister Im Auftrag Chrispeels Co - Dezernent II

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 05.03.2013 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf,12.06.2013 — K.W.Jablonski Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 12.06.2013 — Siegel K.W. Jablonski Bürgermeister

In-Kraft-Treten

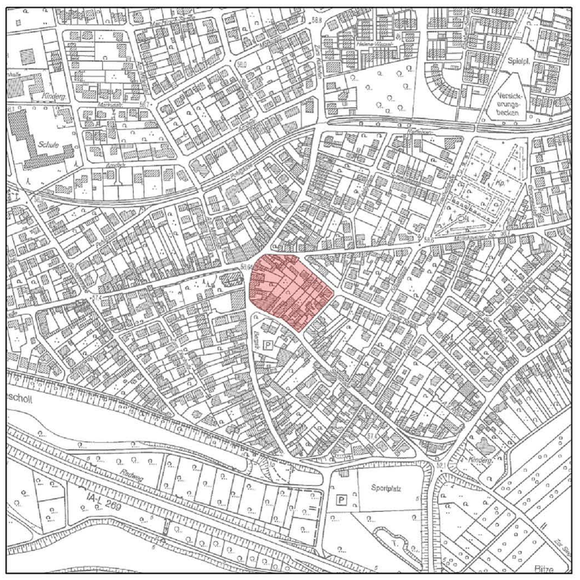
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 15.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 27.06.2013 — Der Bürgermeister Im Auftrag Chrispeels Co - Dezernent II

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 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 90) i. d. F. der bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 272)
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



Bebauungsplan
B 124, Blatt 3

Rechtskraft: 15.06.2013 — Maßstab 1:500