

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990, (BGBl. 1991 I S.58).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2002 (BGBl. I S.1193).
5. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NW.S.568).
6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03. 2000 (GV.NW. S. 256, zuletzt geändert am 09.05.2000 GV.NW.S.439).
7. Gemeindeordnung und daraus folgende Satzungen.

ART der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — **Allgemeines Wohngebiet**

Mass der Baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 in Verbindung mit § 9 (2) BauGB

0,3 — **Grundflächenzahl**

0,5 — **Geschossflächenzahl**

TR = 4,5 — **Maximal zulässige Traufhöhe**

FH = 11,0 — **Maximal zulässige Firsthöhe**

EFH=57,95 — **Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü.NHN, zwingend**

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke
§ 9 (1) Nr. 3 BauGB

Grfl.400m² — **Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, und Stellplätze
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplatzflächen

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

max.2WE — **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz. zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a u. 25b BauGB

Anpflanzen von Bäumen

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Denkmäler und sonstige Planzeichen § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

SD — **Satteldach**

SD/PD/TD — **Sattel-, Pult- und Tonnendach**

Festgesetzte Firstrichtung

Höhenbezug: PunktNr. 5208/ 9 00 158 = 58,668 mNHN (Kirche Bergheim)

5 10 15 25 35 45m
1 2 3 4 10 20 30 40 50

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Bauflächen im Plangebiet sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO sind in Anwendung des § 1 Absatz 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2.1 Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 festgesetzt. Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch
1.) Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2.) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
3.) Bauliche Anlagen, unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,
bis zu einer GRZ von 0,33 überschritten werden darf.

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,5 festgesetzt. Gemäß § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO wird bestimmt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Berechnung der Geschossfläche mit zu rechnen sind.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen sind maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die auf die im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen bezogen sind.

3. Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO ist allein die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Auskragungen (Hauseingangsüberdachungen, Balkone, untergeordnete Anbauten und dergleichen) die im Plan festgesetzten Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten dürfen.

5. Stellung baulicher Anlagen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der Häuser ist durch die im Plan gekennzeichnete Hauptfirstrichtung parallel bzw. senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

6. Größe der Wohnbaugrundstücke
§ 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße für Baugrundstücke ist auf 400 m² festgesetzt.

7. Nebenanlagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

7.1 Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Geräteschuppen u.ä. sind zulässig, sofern die Summe ihrer Baumassen auf dem jeweiligen Baugrundstück 30 m³ nicht überschreitet.

7.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind insgesamt zulässig.

8. Garagen und Stellplätze
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen darf nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den im Plan festgesetzten Stellplatzflächen erfolgen.

9. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf maximal zwei festgesetzt.

10. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Der im Plan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg festgesetzte Feldweg darf nicht versiegelt und nicht befahren werden.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

11.1 Die Maßnahmenfläche A ist als Obstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist mit der RSM 8.1 einzusäen und durch zweimalige Mahd pro Jahr oder Beweidung mit höchstens 2 GVE/ha zu pflegen. Pro angefangene 100 m² Fläche ist mindestens ein Obstbaum der entsprechenden Liste der Begründung zu diesem Plan mit mindestens der Qualität H. 3xv. DB. StU 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

12.2 Auf der Maßnahmenfläche B ist auf der nicht mit Gehölzen bestandenen Fläche pro 2,25 m² (entspricht einem Pflanzraster von 1,5 x1,5 m) mindestens eine Pflanze der entsprechenden Liste der Begründung zu diesem Plan mit mindestens der Qualität Str. 3xv. m.B. 100/125 zu pflanzen. Die vorhandenen und die neu gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzen der entsprechenden Liste zu ersetzen.

11.3 Grundstückszufahrten und -zuwegungen dürfen nur in der erforderlichen Länge und Breite und nicht in vollständig bodenversiegelnden Bauweisen errichtet werden.

12. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Im Straßenraum sind auf Baumscheiben von mindestens 6 m² Größe mindestens 5 Bäume der entsprechenden Liste der Begründung zu diesem Plan mit mindestens der Qualität H. 3xv. m.B. StU 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind flächendeckend mit Bodendeckern der entsprechenden Liste zu bepflanzen.

13. Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 (2) BauGB

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe des Erdgeschossfußbodens, gemessen an der Oberkante des Fertigfußbodens, verbindlich als Höhe über Normal Null (NHN) festgesetzt.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (4) BauGB 86 BauO NRW

Als Dachform sind Satteldächer bzw. in einem Teilbereich Sattel-, Pult- oder Tonnendächer vorgeschrieben. Andere Dachformen sind nur bei Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen zulässig, wobei die Grundflächen dieser Gebäudeteile 20 % der überbauten Flächen nicht überschreiten darf.

Für geneigte Dächer ist eine Dachneigung von 35° bis 45 ° festgesetzt.

III Hinweise

1. Kampfmittel

Das Plangebiet ist vor Beginn der Bauarbeiten auf Kampfmittel zu untersuchen.

2. Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß Denkmalschutzgesetz-DSchG NW die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Die Fundstellen sind zunächst in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Plangrundlage/ Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein.-Sieg.-Kreises (Stand 10.04.2004) zugrunde.

Troisdorf, den 24.01.2005
gez. .....
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, den 24.01.2005 Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

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

Troisdorf, den 24.01.2005 gez. .....
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde durch die STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT: Büro für Städtebau und Siedlungswesen erarbeitet.

Meckenheim, den 29. Dezember 2004 .....
Dr.- Ing. Bernard Heckenbücker

Aufstellungbeschluss

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 12.02.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Troisdorf, den 25.01.2005 .....
Vors. des Umwelt- u. Planungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger ist gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB durch Bürgeranhörung am 02.06.2004 ~~öffentlichen Aushang des Planentwurfs vom __.__.____ bis __.__.____~~ durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind ~~/sind nicht~~ frühzeitig gemäß § 4 Absatz 1 BauGB beteiligt worden.

Troisdorf, den 24.01.2005 Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 17.06.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Troisdorf, den 25.01.2005 .....
Vors. des Umwelt- u. Planungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.06.2004 bis 30.07.2004 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 22.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Troisdorf, den 26.01.2005 Der Bürgermeister
In Vertretung
.....
Erster und Technischer Beigeordneter

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 13.01.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 3 BauGB beschlossen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

Troisdorf, den 25.01.2005 .....
Vors. des Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.02.2005 bis 17.02.2005 gemäß § 3 Absatz 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 25.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Troisdorf, den 22.03.2005 Der Bürgermeister
In Vertretung
.....
Erster und Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Anregungen in seiner Sitzung am 15.03.2005 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, den 04.04.2005 .....
-Bürgermeister-

Ausfertigung

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

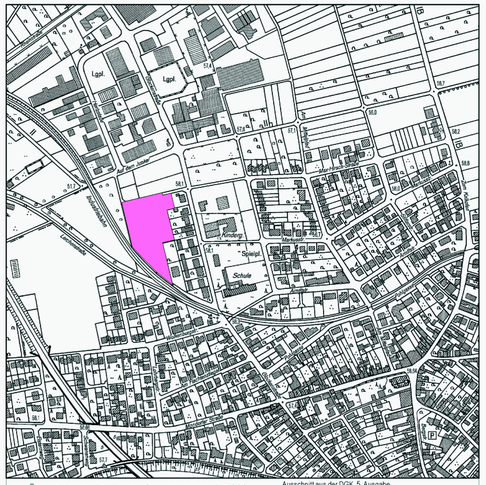
Troisdorf, den 22.03.2005 Der Bürgermeister
In Vertretung
.....
Erster und Technischer Beigeordneter

In- Kraft- Treten

Der Beschlusses des Bebauungsplans als Satzung ist am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, den __.__.____ Der Bürgermeister
In Vertretung
.....
Erster und Technischer Beigeordneter

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



Übersichtsplan Deutsche Grundkarte M.: 1:5.000

Ausschnitt aus der DGK 5, Ausgabe mit Genehmigung Landesvermessungsamt

Bebauungsplan
B168 Blatt 2 - Glockenstraße

Maßstab 1:500