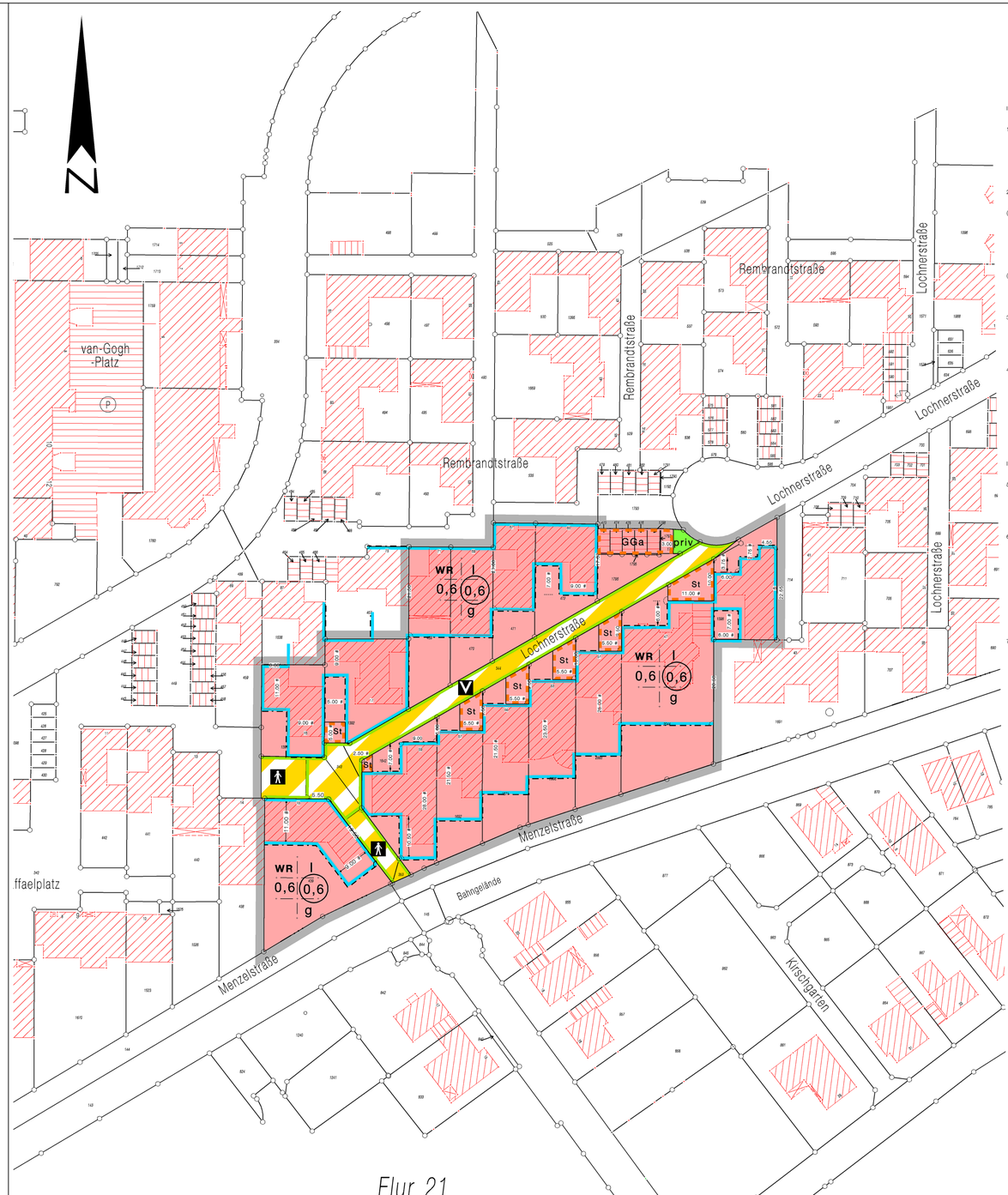


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan E 65,Blatt 1, 20. Änderung der Stadt Troisdorf

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Alle Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. BauNVO sind nicht zulässig.

2. Gebäudehöhen

(1) Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 3,20 m. 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.

(2) Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch untergeordnete Gebäudeteile kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um haustechnische Einrichtungen handelt und die Einhaltung der vorgenannten Höhe zu unverhältnismäßigen Erschwernissen führen würde.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Verwendungsbeschränkung für bestimmte luftverunreinigende Brennstoffe

Feuerstätten, die der Beheizung von Gebäuden dienen, dürfen nur mit Gas als Brennstoff betrieben werden. Als Zusatzheizung sind in max. einem Raum der Wohnung auch offene Kamine und Einzelöfen für die gelegentliche Befeuerung mit festen Brennstoffen zulässig. Im Übrigen gelten die allgemeinen Anforderungen der Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen (1. BImSchV).

II. Kennzeichnungen und Hinweise

5. Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften)

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der isolierten Gestaltungssatzung für die Gartenstadt Eschmar. Die Gestaltungsvorschriften dieser Satzung sind ergänzend zu beachten.

6. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) oder von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund verboten ist. Ausgenommen von diesem Verbot - und somit genehmigungspflichtig durch die Untere Wasserbehörde - ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind.

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, 51491 Overrath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand..15/05.....) zugrunde.

Troisdorf,.....21.11.2005..... Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....Westphal.....
Vermessungsingenieur

Troisdorf,.....
.....
Öffentlich best. Vermessungsingenieur

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

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

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

Troisdorf,.....21.11.2005..... Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Westphal
Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanung- und Vermessungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf,.....29.11.2005..... Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....Chrispeels.....
Leiter Stadtplanungs-und Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 17.06.04 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.
r.
Troisdorf, 29.11.2005 F.Herrmann
.....
Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentliche Anhörung am 16.03.05 /öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 17.03.05 bis 15.04.05 durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt worden aufgrund bis zum 19.07.2006 (einschließlich) geltender Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (§ 244 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am .....auf anderer planerischer Grundlage gem. §3 Abs.1 Satz2 Nr.2 BauGB durchgeführt.

Troisdorf,.....29.11.2005..... Der Bürgermeister
Im Auftrag
Chrispeels
.....
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 17.11.05 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 29.11.2006 F.Herrmann
.....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung ohne umweltbezogene Stellungnahmen aufgrund bis zum 19.07.2006 (einschließlich) geltender Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (§ 244 BauGB) haben vom 30.11.05 bis 30.12.05 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 22.11.06 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs.2 BauGB und dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

Troisdorf,.....02.01.2006..... Der Bürgermeister
In Vertretung
Pietrek
.....
Erster u. Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 19.06.06 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Troisdorf, 21.06.2006 Uedelhoven
.....
Bürgermeister

Ausfertigung

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigung). Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt aufgrund bis zum 19.07.2006 (einschließlich) geltender Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (§ 244 BauGB)

Troisdorf, 21.06.2006
Siegel Uedelhoven
.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 04.07.06 ortsüblich bekanntgemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan In Kraft getreten.

Troisdorf,.....04.07.2006..... Der Bürgermeister
In Vertretung
Pietrek
.....
Erster u.Techn.Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1227)
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 03.06.2004 (GV. NRW S. 259).
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2004 (GV. NRW S. 259)

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - ;
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1,3 BauGB, § 16 BauNVO)

(0,6) Geschoßflächenzahl
0,6 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

g Geschlossene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
A Fußgängerbereich
V Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St Stellplätze
GGa Gemeinschaftsgaragen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



Übersichtsplan Deutsche Grundkarte M. 1:5.000 Ausschnitt aus der DGK 5 , Ausgabe mit Genehmigung Landesvermessungsamt

Bebauungsplan

E65 Blatt 1 20.Änderung

Maßstab 1: 500

15.11.2005 Rechtskraft 04.07.2006